

---

# PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO  
część tekstowa

2025

---

SKŁAD AUTORSKI UZASADNIENIA:

mgr inż. Maciej Wronka – główny projektant

mgr inż. Emilia Gałuszka-Wronka – projektant

mgr inż. Anna Godlewska

mgr inż. Agata Stasiulewicz

mgr inż. Szymon Kobiątka

WYKONAWCA:



**Przedsiębiorstwo Gospodarki Gruntami TOPOZ Maciej Wronka**

Pluski, ul. Pluszna 19, 11-034 Stawiguda

---

## SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE<sup>1</sup>
    - 1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA<sup>1</sup>
    - 1.2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA<sup>3</sup>
    - 1.3 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE<sup>3</sup>
  2. OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE GMINY BANIE MAZURSKIE<sup>4</sup>
    - 2.1 POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY<sup>4</sup>
  3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z PLANÓW I DOKUMENTÓW NADRZĘDNYCH<sup>8</sup>
    - 3.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO<sup>8</sup>
    - 3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY BANIE MAZURSKIE NA LATA 2021-2030<sup>15</sup>
    - 3.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO<sup>21</sup>
  4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW CHRONIONYCH ORAZ SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO.<sup>24</sup>
    - 4.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.<sup>25</sup>
    - 4.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.<sup>34</sup>
    - 4.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH<sup>36</sup>
    - 4.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.<sup>38</sup>
    - 4.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.<sup>38</sup>
    - 4.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.<sup>38</sup>
    - 4.8. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.<sup>39</sup>
    - 4.9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.<sup>39</sup>
    - 4.10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ<sup>41</sup>
    - 4.11. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (Dz.U z 2022r. poz. 840 oraz z 2023r. poz. 951, 1688, 1904), LUB UJĘTE W WOJWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.<sup>42</sup>
    - 4.12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.<sup>53</sup>
-

- 4.13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.54
  - 4.14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.54
  - 4.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.54
  - 4.16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.54
  - 4.17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.55
  - 4.18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.55
  - 4.19. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.57
  - 4.20. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.57
  5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOAWIAJUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU, A TAKŻE SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO.57
    - 5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.57
    - 5.3. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.62
    - 5.4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.66
  6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH, A TAKŻE SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO.69
  7. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO.68
  8. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ.70
    - 8.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.70
    - 8.2. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ.74
    - 8.3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART.13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY.74
    - 8.4. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.84
  9. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.86
-

9.1. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.86

9.2. STREFY PLANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA w art. 13d ust. 1 albo 3.86

9.3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH USTALENIA W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM88

9.4. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM137

SPIS RYSUNKÓW140

---

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Banie Mazurskie, sporządzany na podstawie Uchwały Nr XI/74/2024 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie Mazurskie.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na terenie gminy Banie Mazurskie występują tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, w związku z tym granica opracowania planu ogólnego obejmuje obszar w granicach administracyjnych gminy Banie Mazurskie, z wyłączeniem ww. terenów.

W planie ogólnym gminy Banie Mazurskie ustalenia określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- politykę przestrzenną dla gminy zawartą w strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego do roku 2030,
- ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego,
- znajdujące się na terenie gminy Banie Mazurskie: formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary gruntów zmeliorowanych, strefy ochronne ujęć wody, tereny górnicze wraz z filarami ochronnymi, udokumentowane złoża kopalin, zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, tereny zamknięte i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary wymagające rekultywacji, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,

- opracowanie ekofizjograficzne,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę;

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Banie Mazurskie obliczono poddając analizie udostępnione przez statystykę publiczną najnowsze dane obejmujące: prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w perspektywie 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane, powiększoną o 5%, łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (według stanu na dzień 31.12.2024 r.), a także wyliczoną na podstawie udostępnionych wzorów prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, z uwzględnieniem danych dotyczących powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca sprzed 10 lat i 20 lat oraz stanu obecnego zgodnego z najnowszymi dostępnymi danymi, tj. według stanu na dzień 31.12.2024 r.

W celu wyznaczenia na terenie gminy Banie Mazurskie stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną i zagrodową, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy, a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Następnie dokonano wyliczenia sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w wyznaczonych strefach i określono jej wielkość w stosunku do wyliczonego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie.

Otrzymane obliczenia pozwoliły na określenie możliwości wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej na pozostałych terenach w gminie Banie Mazurskie.

Plan ogólny gminy Banie Mazurskie został sporządzony w formie danych przestrzennych. Zawiera ustalenia dotyczące stref planistycznych wynikających z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, określonego zapotrzebowania na nową zabudowę, obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym chłonności terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w lukach w zabudowie oraz wniosków składanych przez organy, instytucje, osoby fizyczne i prawne do sporządzanego aktu planowania przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Banie Mazurskie zawarto także gminne standardy urbanistyczne obejmujące gminny katalog stref planistycznych, w którym określono profil funkcjonalny stref planistycznych, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

### 1.2 PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Postawą prawną sporządzenia planu ogólnego gminy Banie Mazurskie są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz Uchwała Nr XI/74/2024 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 17 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Banie Mazurskie.

Ponadto w celu opracowania planu ogólnego uwzględniono przepisy wykonawcze do wyżej przywołanej ustawy, tj. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

### 1.3 MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Do opracowania planu ogólnego gminy Banie Mazurskie wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Strategię Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Województwa Warmińsko – Mazurskiego do roku 2030, przyjętą Uchwałą Nr XIV/243/20 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 18 lutego 2020 r.,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko - Mazurskiego, przyjęty Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r., (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2018 r., poz. 4173),
- Strategię Rozwoju Gminy Banie Mazurskie na lata 2021-2030, przyjętą Uchwałą nr XXXIX/266/2022 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 1 grudnia 2022 r.,

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Banie Mazurskie, przyjęte Uchwałą Nr XVIII/130/2000 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 30 sierpnia 2000 r.,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- najnowsze dostępne dane statyczne pochodzące z publicznej statystyki,
- wnioski złożone do projektu aktu planowania przestrzennego (planu ogólnego);

Plan ogólny sporządzono wykorzystując pozyskane z teleinformatycznych baz danych zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej obejmujące ewidencję gruntów i budynków, bazy danych topograficznych (BDOT 500, BDOT 10k), a także mapę zasadniczą dla obszaru gminy.

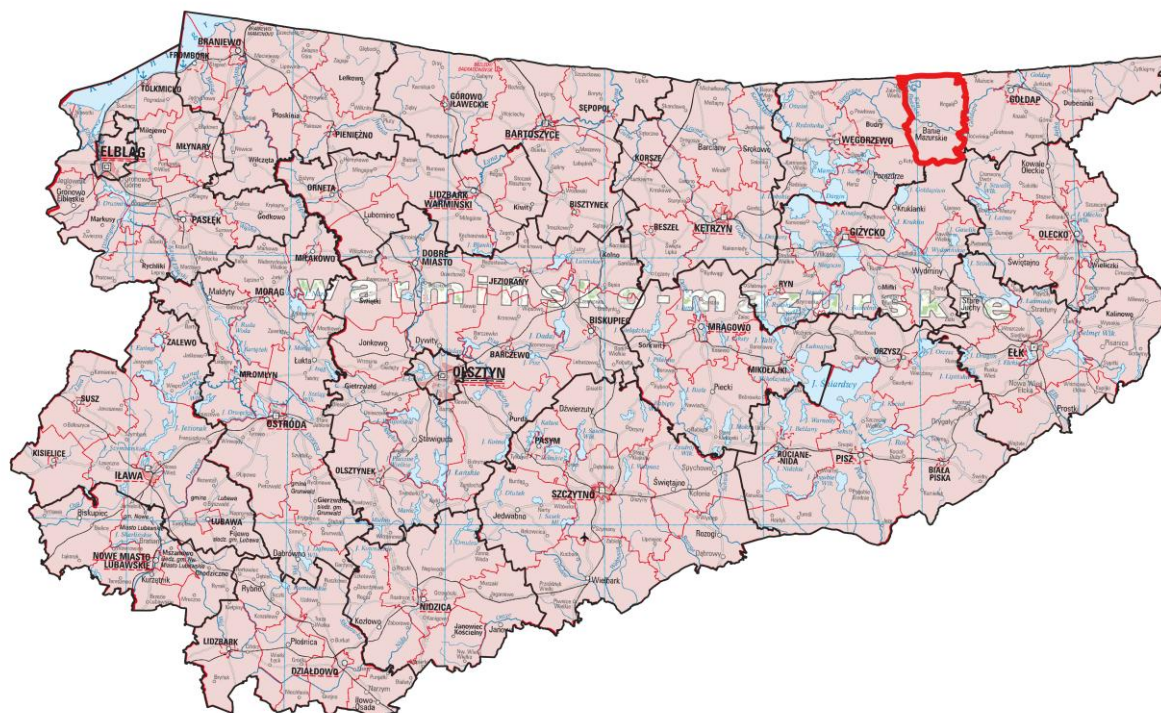
Do celów przeprowadzenia analizy lokalnych uwarunkowań i sporządzenia niniejszego uzasadnienia do planu ogólnego wykorzystano ogólnodostępne, a także udostępniane na wniosek rejestry danych publicznych z zakresu: form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gruntów zmeliorowanych, terenów zagrożonych masowymi ruchami ziemi, terenów górniczych wraz z filarami ochronnymi, udokumentowanych złóż kopalin, zabytków objętych formami ochrony oraz dóbr kultury współczesnej, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, granice występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

## 2. OGÓLNE INFORMACJE DOTYCZĄCE GMINY BANIE MAZURSKIE

### 2.1 POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Banie Mazurskie jest gminą wiejską, położoną w zachodniej części województwa warmińsko-mazurskiego. Pod względem podziału administracyjnego gmina położona jest w powiecie gołdapskim, do którego należą również: gmina miejsko-wiejska Gołdap, a także gmina wiejska Dubeninki. Sąsiadującymi gminami są: gmina Budry, gmina Pozezdrze (powiat węgorzewski), gmina Kruklanki (powiat giżycki), gmina Kowale Oleckie (powiat olecki) oraz gmina Gołdap (powiat gołdapski).

Rys. 1. Gmina Banie Mazurskie na tle województwa warmińsko-mazurskiego



Źródło: opracowanie własne

Rys. 2. Gmina Banie Mazurskie na tle powiatu gołdapskiego



Źródło: Opracowanie własne

Powierzchnia gminy Banie Mazurskie wynosi ok. 205 km<sup>2</sup>, co stanowi ok. 26,55% powierzchni powiatu gołdapskiego i ok. 0,85% powierzchni województwa warmińsko-mazurskiego.

Liczba ludności gminy Banie Mazurskie według stanu na dzień 31.12.2024 r. wynosi 3141 osób.

Gmina Banie Mazurskie podzielona jest na 20 sołectw.

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

L.P.	Nazwa sołectwa	Miejscowości w sołectwie
1.	Mieduniszki	Mieduniszki Wielkie
		Mieduniszki Małe
		Antomieszki
		Rapa
		Węgorapa
2.	Miczuły	Miczuły
		Mieczniki
		Śluza
		Zakałcze Wielkie
3.	Lisy	Lisy
		Liski
4.	Kierzki	Kierzki
		Borek
		Nowiny
5.	Jagoczany	Jagoczany
6.	Jagiele	Jagiele
		Klewiny
		Kruki
		Radziejmy
		Widgiry
		Żabin Rybacki
7.	Gryżewo	Gryżewo
		Czupowo
		Ustronie
		Szarek
8.	Grodzisko	Grodzisko
9.	Dąbrówka Polska	Dąbrówka Polska
		Jeglewo
		Różanka Dwór
		Zielony Lasek
10.	Banie Mazurskie	Banie Mazurskie
		Owczary
		Wólka
11.	Żabin	Żabin
		Żabin Graniczny
		Stary Żabin

		Żabinek
12.	Ziemiany	Ziemiany
		Kulsze
13.	Zawady	Zawady
		Budziska
		Mieczkówka
14.	Wróbel	Wróbel
		Stadnica
15.	Ściborki	Ściborki
		Stare Gajdzie
		Nowe Gajdzie
		Kiermuszyny Małe
		Kiermuszyny Wielkie
16.	Surminy	Jezierzyny
		Surminy
17.	Skaliskiejmy	Boćwinka
		Skaliskiejmy
18.	Sapałówka	Sapałówka
		Grunajki
		Zapały
		Janki
		Ziemiańki
19.	Rogale	Rogale
		Maciejowa Wola
		Audyniszki
20.	Obszarniki	Obszarniki

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy Banie Mazurskie

Gospodarka gminy jest przede wszystkim rolnicza, ze znaczącym udziałem rolnictwa indywidualnego. Przemysł w zasadzie niemal nie występuje. Użytki rolne stanowią 57% jej powierzchni. Znaczny udział w potencjale gospodarczym gminy mają również fermy hodowli drobiu. Turystyka rozwija się głównie w formie agroturystyki.

Gmina Banie Mazurskie położona jest na szlaku sieci transportowej, przez którą przebiega droga wojewódzka nr 650 Stara Różanka – Srokowo – Węgorzewo – Banie Mazurskie – Gołdap.

Na terenie gminy publiczną sieć dróg stanowią również drogi powiatowe oraz gminne. Przez teren gminy nie przebiegają drogi krajowe.

### 3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z PLANÓW I DOKUMENTÓW NADRZĘDNYCH

#### 3.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Dokument pn. „Strategia Warmińsko-Mazurskie 2030” to realne narzędzie zarządzania regionem Warmii i Mazur. Głównym powodem jego powstania jest realizacja wizji rozwojowej regionu w układzie trzech kluczowych priorytetów: społeczeństwo, gospodarka i relacje. W latach 2020-2030 w centrum strategii stawiany jest mieszkaniec regionu. Samorzady: regionalny i lokalne mają za zadanie koncentrować swoje działania na podnoszeniu jakości kapitału ludzkiego i kapitału społecznego województwa, które są potrzebne zarówno w kontekście atrakcyjności inwestycyjnej, jak i jakości życia.

Główne cele strategiczne postawione w Strategii są wynikiem przeprowadzonej wnikliwej diagnozy społeczno-gospodarczej województwa i stanowią podstawę do formułowania wniosków, które przekładają się na przyszłe działania rozwojowe.

Ponadto w dokumencie zawarto obszary strategicznej interwencji (OSI), dla których zaplanowane działania rozwojowe są ściśle powiązane z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego oraz działania rozwojowe są ściśle powiązane z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Warmińsko-Mazurskiego lokalnymi potrzebami wynikającymi z dążeń samorządów miast i gmin województwa. Takie podejście przyczynia się właściwemu terytorialnie dostosowaniu celów do realnych potrzeb i minimalizacji dysproporcji rozwojowych w poszczególnych częściach regionu.

Wizją strategii jest; „Warmia i Mazury regionem, w którym warto żyć...”. To hasło, które przedstawia aktualne oczekiwania społeczne w kontekście szans rozwojowych, planów życiowych mieszkańców regionu, a także postrzegania Warmii i Mazur.

Diagnozie poddano stan obecny i obserwowane zmiany w zakresie demografii, warunki i jakość życia ludności na obszarach wiejskich, a także dostępność do usług publicznych, co pozwoliło na ocenę poziomu warunków życia na obszarach wiejskich - w gminie Banie Mazurskie poziom ten określono jako średni w skali trójstopniowej.

Analiza dotyczyła również wskaźnika kapitału społecznego, który nadal utrzymuje się na niskim poziomie w województwie, choć zaobserwowano jego sukcesywny wzrost. Nadal wiele spośród gmin regionu charakteryzuje się znacznymi zaległościami w zakresie infrastruktury energetycznej i wodno-kanalizacyjnej, szczególnie na terenach wiejskich. Pod względem stopnia zainwestowania w sieci kanalizacji sanitarnej, gmina Banie Mazurskie plasuje się na poziomie niskim (stopień zainwestowania w sieci kanalizacji sanitarnej w przedziale 10%-33,9%). Infrastruktura energetyczna regionu wymaga transformacji. Ograniczone możliwości województwa w zakresie dostępu do sieci gazowej, nadal plasuje znaczną część gmin regionu w gronie gmin z najniższym dostępem do sieci gazowej na tle gmin całego kraju. Województwo jest liderem w kraju ze względu na udział produkcji energii wytwarzanej z OZE w ogóle energii. Pomimo dobrych warunków do rozwoju OZE wskaźnik ten jest wysoki głównie ze względu na małą produkcję własną energii.

Region Warmii i Mazur w ostatnich latach znacznie poprawił swoją dostępność komunikacyjną, jednak na tle kraju statystyki nadal są słabe. W regionie odnotowujemy wciąż najniższą w Polsce gęstość dróg o nawierzchni twardej. Gęstość dróg krajowych i autostrad jest niższa niż przeciętnie w kraju, ale należy odnotować wyższy niż generalnie w Polsce wzrost gęstości tego typu dróg. Województwo jest jednym z czterech regionów w kraju, przez które nie przebiegają autostrady.

Warmińsko-mazurskie odnotowuje spadek gęstości linii kolejowych w stopniu zbliżonym do średniej krajowej. Pozytywne zmiany w zakresie dostępności komunikacyjnej to: uruchomienie portu lotniczego Olsztyn-Mazury, wykonanie inwestycji drogowych.

Diagnoza wykazała również, że dostępność cyfrowa (infrastruktura teleinformatyczna) wymaga wciąż poprawy, szczególnie w obszarach słabo zurbanizowanych, wiejskich i rozproszonych.

Wśród wniosków z diagnozy jednym z najważniejszych jest priorytet w działaniu mający na celu ochronę i troskę wysokiej jakości środowisko przyrodnicze regionu. Główne cele strategii rozwoju muszą znaleźć optymalny balans między dbałością o jakość środowiska przyrodniczego z myślą o przyszłych pokoleniach, a wymogami konkurencji społeczno-gospodarczej, w której jednym z ważniejszych elementów są wysokiej jakości miejsca pracy. Na szczególną uwagę zasługują również uwarunkowania związane z zagrożeniem powodziowym obszarów regionu, które

będą wymagały szczególnego sposobu zagospodarowania i zarządzania ryzykiem powodziowym. Diagnoza stanu warstwy społecznej nasuwa wnioski, że województwo charakteryzuje niewykorzystany potencjał sektora pozarządowego do rozwoju aktywności społecznej, szczególnie w pasie gmin przygranicznych z Rosją.

Region Warmii i Mazur charakteryzuje się również niskim poziomem innowacyjności. Potencjał naukowo-badawczy regionu nie jest w pełni wykorzystywany ze względu na słabości we współpracy nauka – biznes. Zatem kluczowym jest dalsze wspieranie inteligentnych specjalizacji. Województwo ma wciąż problemy z przyciąganiem inwestorów zewnętrznych i z niskimi inwestycjami przedsiębiorstw. Tworzenie miejsc pracy przez lokalne firmy i rozwój przedsiębiorczości nie są zadowalające. Konieczne są zatem działania podnoszące kwalifikacje mieszkańców (czynnik lokalizacji firm i czynnik wzrostu potencjału samozatrudnienia).

### SCENARIUSZE ROZWOJU WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO

- przewyższanie marginalizacji regionu,
- inteligentna konkurencyjność;

Obydwa scenariusze dążą do realizacji wizji rozwoju województwa (Warmińsko-Mazurskie regionem, w którym warto żyć...). Punktem wyjścia w scenariuszu pierwszym były słabe strony województwa oraz zagrożenia zewnętrzne. Wśród słabości kluczowe znaczenie mają zagadnienia infrastrukturalne i związane z niską innowacyjnością województwa. Z kolei najważniejsze zagrożenia dotyczą kryzysów zewnętrznych (głównie w UE), a także wiążą się procesami demograficznymi i politykami zewnętrznymi (obawa przed powstrzymaniem ważnych dla regionu inwestycji rządowych).

Scenariusz inteligentnej konkurencyjności oparty jest o silne strony i szanse. W tym przypadku najważniejsze będzie wykorzystanie takich cech regionu, jak: aktywni mieszkańcy, konkurencyjne firmy, doświadczenia współpracy, aktywne centra naukowe i edukacyjne, wyjątkowe walory przyrodnicze oraz bogate walory kulturowe. Do najważniejszych szans, które należy wykorzystać, zaliczono: transformację przemysłową, prorozwojowe środki europejskie, popyt zewnętrzny, inwestycje rządowe oraz zmianę stereotypowego postrzegania regionu.

### CELE ROZWOJU WOJEWÓDZTWA DO 2030 ROKU

**Cel główny:** spójność ekonomiczna, społeczna i przestrzenna Warmii i Mazur z regionami Europy

**Cel strategiczny:** kompetencje przyszłości

- **użyteczne kwalifikacje i kompetencje** (rozwój kompetencji mieszkańców zarówno „twardych” jak i „miękkich”, wyzwania przyszłości wynikające z rewolucji teleinformatycznej, cyfryzacji, rozwijanej idei przemysłu 4.0, współpraca między instytucjami a światem nauki i biznesu, użyteczne kwalifikacje i kompetencje),
- **nowoczesne usługi** (wysoka jakość świadczonych usług, różnorodność usług, dostępność usług, monitoring potrzeb regionu w zakresie nowoczesnych usług),
- **profesjonalne organizacje** (specjalizacja organizacji, urzędów, wdrażanie systemów jakości, konkurencyjność organizacji, wspieranie tworzenia nowych organizacji, tworzenie zachęt dla tworzenia nowych organizacji, współpraca organizacji mająca na celu ich rozwój, wymianę wiedzy i doświadczeń);

**Cel strategiczny:** inteligentna produktywność

- **satisfakcjonująca praca** (wspierania firm w tworzeniu miejsc pracy wysokiej jakości, infrastruktura przedsiębiorczości, wspieranie infrastruktury technicznej na terenach inwestycyjnych, tworzenie obszarów rozwojowych (stref gospodarczych) na terenach miast i wsi, infrastruktura przedsiębiorczości – wspieranie parków naukowo-technologicznych),
- **inteligentna specjalizacja** (wytwarzanie produktów i usług wysokiej jakości, rozwój nowoczesnych technologii i innowacji w zakresie zrównoważonego korzystania ze środowiska (m.in. OZE, green economy, gospodarka cyrkularna), badania na rzecz inteligentnych specjalizacji i innowacyjności, monitoring gospodarki województwa),
- **wysoka konkurencyjność** (przedsiębiorczość, innowacyjność, aktywność na rynkach lokalnych, aktywność inwestycyjna, cyfryzacja przedsiębiorstw, współpraca przedsiębiorców z samorządami, promocja i działalność wystawiennicza);

**Cel strategiczny:** kreatywna aktywność

- **inspirująca twórczość** (technologia, talenty, tolerancja, twórczość indywidualna i grupowa, przestrzenie twórczości),
- **efektywna współpraca** (współpraca wewnątrzregionalna na wszystkich szczeblach i pomiędzy różnymi podmiotami, współpraca międzyregionalna i międzynarodowa),

- **uksztalowana tożsamość** (budowanie tożsamości mieszkańców regionu)

**Cel strategiczny:** mocne fundamenty

- **silny kapitał społeczny** (aktywność mieszkańców, organizacje pozarządowe, wzmacnianie więzi społecznych, rewitalizacja),
- **optymalna infrastruktura rozwoju** (infrastruktura teleinformatyczna, techniczna, komunikacyjna, energetyczna, socjalna, bezpieczeństwa publicznego),
- **wyjątkowe środowisko przyrodnicze** (racjonalne użytkowanie zasobów naturalnych, poprawa jakości i bezpieczeństwa ekologicznego);

WNIOSKI:

Optymalna infrastruktura rozwoju oznacza taki stopień nasycenia różnymi jej rodzajami, który gwarantuje oczekiwaną przez mieszkańców regionu jakość życia. Do infrastruktury rozwoju zaliczamy: infrastrukturę techniczną, infrastrukturę komunikacyjną i teleinformatyczną, infrastrukturę energetyczną, infrastrukturę socjalną oraz bezpieczeństwa publicznego (w tym przestrzeń publiczną).

Poprawa tych rodzajów infrastruktury musi iść w parze z oceną wpływu realizowanych inwestycji na jakość życia mieszkańców, konkurencyjność regionu z punktu widzenia potrzeb przedsiębiorców, a także wymagania ochrony środowiska przyrodniczego.

Szczególnie wobec szybkiego rozwoju infrastruktury komunikacyjnej w innych regionach Polski, należy uwzględnić, iż bez realizacji tego celu nastąpi dalsza peryferyzacja województwa. Duży nacisk będzie położony także na rozwój infrastruktury teleinformatycznej, która ma coraz większe znaczenie dla kształcenia, funkcjonowania przedsiębiorstw oraz życia codziennego mieszkańców.

Postęp cywilizacyjny oraz trwały rozwój wymagają również inwestycji w sieci gazowe, energetyczne, a także wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Przyczyni się to do poprawy stanu ochrony środowiska przyrodniczego, a także zwiększy atrakcyjność inwestycyjną i poziom życia na Warmii i Mazurach.

Region powinien dążyć do jak największej samowystarczalności energetycznej. Ważnym czynnikiem zwiększającym dostępność komunikacyjną Warmii i Mazur jest infrastruktura związana z przejściami granicznymi, której jakość wpływa na współpracę międzynarodową i aktywizację obszarów nadgranicznych.

W Strategii zaplanowano kierunki działań wspierające rozwój lokalny. Ich realizacja wymaga przede wszystkim aktywności i współpracy w różnych układach

samorządów lokalnych i regionalnego. Oznacza to poszukiwanie synergii oraz budowanie kapitału zaufania w regionie. Strategia powinna być wykorzystywana przez samorzady lokalne jako narzędzie wsparcia realizacji własnych celów rozwojowych, przy jednoczesnym zrozumieniu, że instrumenty rozwoju na poziomie regionu są dość ograniczone i wymagać będą zarówno koncentracji tematycznej, jak i terytorialnej.

Gmina Banie Mazurskie została objęta zasięgiem dwóch obszarów strategicznej interwencji (OSI):

- 1) OSI EGO - obszar długoletniej współpracy gmin we wschodniej części województwa wskazywany już w Strategii z 2013 r.
- 2) OSI Obszary marginalizacji – gminy wskazane w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju oraz Krajowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2030 jako obszary zagrożone trwałą marginalizacją.

Dla ww. OSI główne cele strategiczne przedstawiają poniższe tabele:

**Cele strategiczne a OSI EGO – perspektywa 2030**

<b>CEL STRATEGICZNY</b>	<b>OCZEKIWANE EFEKTY INTERWENCJI</b>	<b>OCZEKIWANA ZMIANA PRZESTRZENNA</b>
<b>Kompetencje przyszłości</b>	Dobre relacje edukacja – biznes Silne instytucje i organizacje świadczące wysokiej jakości usługi Rozwinięta e-administracja	Rozwinięte powiązania funkcjonalne oparte o sprawną współpracę wewnątrz obszaru EGO oraz z otoczeniem (oświata, rynki pracy, usługi społeczne)
<b>Inteligentna produktywność</b>	Konkurencyjne firmy należące do inteligentnych specjalizacji Spójna oferta inwestycyjna i sprawne instytucje otoczenia biznesu Rozwinięte funkcje uzdrowiskowe i około zdrowotne Rozwinięta przedsiębiorczość	Rozwinięta współpraca gospodarcza z Suwałkami i Augustowem (inicjatywa EGO SA), samorządami Wielkich Jezior Mazurskich i samorządami Dorzecza Biebrzy (m.in. Grajewo, Rajgród) Rozwinięte powiązania gospodarcze wzdłuż Via Baltica i Rail Baltica
<b>Kreatywna aktywność</b>	Liczne programy integracji włączające osoby w różnym wieku, niezależnie od sytuacji życiowej i materialnej oraz stanu zdrowia Dobrze rozwinięta infrastruktura aktywności społeczne	Zaktywizowane obszary wiejskie oraz miejsko -wiejskie Rozwinięte powiązania funkcjonalne w sferze kultury, edukacji, sportu i rekreacji oraz turystyki

<p><b>Mocne fundamenty</b></p>	<p>Liczne projekty współpracy budujące kapitał społeczny</p> <p>Zrealizowane kluczowe inwestycje komunikacyjne (drogowe, kolejowe i pieszo-rowerowe)</p> <p>Wysokiej jakości środowisko przyrodnicze</p> <p>Rozwinięte i innowacyjne powiązania i mechanizmy gospodarcze wykorzystujące OZE</p>	<p>Zintegrowany komunikacyjnie obszar EGO</p>
--------------------------------	---	---

Źródło: „Strategia Warmińsko-Mazurskie 2030”

**Cele strategiczne a OSI Obszary marginalizacji – perspektywa 2030**

<p><b>CEL STRATEGICZNY</b></p>	<p><b>OCZEKIWANE EFEKTY INTERWENCJI</b></p>	<p><b>OCZEKIWANA ZMIANA PRZESTRZENNA</b></p>
<p><b>Kompetencje przyszłości</b></p>	<p>Dobra dostępność do usług publicznych o wysokiej jakości</p> <p>Odnowione funkcje obszarów zdegradowanych</p> <p>Rozwinięta e-administracja</p>	<p>Sieć centrów rozwoju lokalnego</p>
<p><b>Inteligentna produktywność</b></p>	<p>Włączenie w inteligentne specjalizacje regionu</p> <p>Przedsiębiorcze dzieci i młodzież</p> <p>Rozwinięta ekonomia społeczna</p> <p>Status uzdrowiska (gmina wiejska Górowo Iławeckie)</p>	<p>-</p>
<p><b>Kreatywna aktywność</b></p>	<p>Osoby starsze włączone w programy aktywności społecznej</p> <p>Aktywne i efektywne partnerstwa lokalne i ponadlokalne</p>	<p>Przygotowane tereny zgodne z polityką przestrzenną uwzględniająca suburbanizację</p>
<p><b>Mocne fundamenty</b></p>	<p>Uzupełnione braki w zakresie infrastruktury technicznej</p> <p>Satysfakcjonująca dostępność komunikacyjna</p> <p>Przełamana peryferyjność przygraniczna</p> <p>Wysokie wykorzystanie OZE i czyste środowisko</p> <p>Wysokiej jakości środowisko przyrodnicze</p>	<p>Powiązania funkcjonalne na linii najbliższe miasto – wieś</p> <p>Powiązania funkcjonalne na linii ośrodek powiatowy – wieś</p> <p>Atrakcyjne przestrzenie wypoczynku</p>

Źródło: „Strategia Warmińsko-Mazurskie 2030”

### 3.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY BANIE MAZURSKIE NA LATA 2021-2030

Strategia rozwoju gminy Banie Mazurskie została przyjęta Uchwałą Nr XXXIX/266/2022 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 1 grudnia 2022 r.

Przedmiotowy dokument, sporządzony w roku 2022, jest w wielu kwestiach aktualny i stanowi ważny element programowy, służący realizacji polityki rozwoju na terenie gminy Banie Mazurskie.

Strategia rozwoju gminy Banie Mazurskie wskazuje kierunki rozwoju gminy w perspektywie do roku 2030, uwzględniając przy tym: warunki środowiskowe, kulturę, zasoby ludzkie, infrastrukturę gminy, sytuację finansową.

Osiągnięcie postawionych przez gminę celów wymaga współpracy wielu podmiotów i jest składową procesów zachodzących na różnych szczeblach. Niemniej, należy podkreślić, iż planowanie przestrzenne to jedno z najważniejszych ogniw rozwoju lokalnego i stanowi element składowy większości działań służących realizacji celów strategicznych i operacyjnych w gminie.

**Wizja gminy Banie Mazurskie** określona w dokumencie Strategii brzmi: „*Gmina Banie Mazurskie to miejsce przyjazne mieszkańcom i turystom, bezpieczne, dostosowujące usługi do potrzeb społeczności lokalnej oraz zapewniające rozwój młodych mieszkańców. To Gmina wspierająca rozwój lokalny, z dobrym dostępem do komunikacji. To miejsce dbające o każdą grupę społeczną oraz dziedzictwo kulturowe*”.

Celem głównym strategii jest: „*Wzrost konkurencyjności Gminy na tle regionu, przy jednoczesnym zwiększaniu jakości życia mieszkańców, upowszechnianiu dóbr kultury i szerzeniu znaczenia turystyki*”.

Cele operacyjne są wyznaczane na niższym szczeblu, służą określeniu głównych działań koniecznych do podjęcia w obszarze planowanych celów strategicznych.

Cele operacyjne gminy Banie Mazurskie:

- 1) Jakość życia dostosowana do potrzeb mieszkańców,
- 2) Rozwinięta sieć turystyczna,
- 3) Zaangażowana i harmonijna społeczność lokalna,
- 4) Prawidłowo kształtowana polityka społeczna,
- 5) Zrównoważone środowisko.

Osiągnięcie celów operacyjnych nastąpi na podstawie realizacji zadań, będących wyznacznikiem inwestycji, jakie gmina powinna podjąć w trakcie trwania strategii.

## **1. Jakość życia dostosowana do potrzeb mieszkańców.**

### **1.1 Poprawa dostępu do opieki zdrowotnej**

- Zapewnienie mieszkańcom usług specjalistycznych, opiekuńczych, pielęgnacyjnych i medycznych,
- Prowadzenie stałej działalności profilaktycznej w szkołach, rozwijającej aktywny tryb życia,
- Pomoc w doposażeniu placówek świadczących usługi z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej (POZ),
- Poprawa dostępności do usług związanych z e-zdrowiem,
- Systematyczna dbałość o zasady bezpieczeństwa sanitarnego w miejscach użyteczności publicznej,
- Systematyczna organizacja darmowych badań profilaktycznych.

### **1.2 Zwiększenie dostępu do kultury, sportu i rekreacji**

- Systematyczne doposażenie placówek kulturalnych,
- Poszerzenie działalności Gminnego Ośrodka Kultury i Promocji w Baniach Mazurskich,
- Budowa nowych oraz modernizacja istniejących placów zabaw oraz siłowni na wolnym powietrzu,
- Modernizacja świetlic wiejskich,
- Modernizacja istniejących obiektów sportowych oraz budowa nowych, o charakterze sportowo-rekreacyjnym,
- Aktywizacja korzystania z dostępu do kultury, sportu i rekreacji poprzez organizację imprez kulturalnych.

### **1.3 Zwiększenie dostępu do pomocy społecznej**

- Zapewnienie doradztwa zawodowego dla osób znajdujących się w trudnej sytuacji na rynku pracy,
- Niwelowanie barier architektonicznych w miejscach użyteczności publicznej.

## **2. Rozwinięta sieć turystyczna.**

### 2.1. Wdrażanie rozwiązań dla rozwoju dziedzictwa kulturowego

- Organizacja wydarzeń/wystaw wspierających lokalną kulturę i szerzącą dziedzictwo kulturowe Gminy,
- Rozwój atrakcji turystycznych, w tym modernizacja oraz renowacja miejsc dziedzictwa kulturowego,
- Wspieranie i kreowanie produktu regionalnego.

### 2.2. Wykorzystanie istniejących uwarunkowań dla rozwoju turystyki.

- Tworzenie bazy informacyjnej dotyczącej dziedzictwa kulturowego Gminy, w tym rozwój dostępności do informacji,
- Angażowanie młodzieży gminnej we wspieranie kultury regionu i spraw społecznych,
- Modernizacja oraz budowa infrastruktury rekreacyjnej,
- Zwiększenie długości ścieżek pieszych oraz rowerowych,
- Wsparcie dla rozwoju usług agroturystycznych,
- Opracowanie Projektu Rozwoju Turystyki w Gminie.

### 2.3. Skuteczna promocja Gminy w celu przyciągnięcia turystów.

- Systematyczna modernizacja oraz aktualizacja strony internetowej Urzędu Gminy,
- Włączenie branży turystycznej (hotelarstwo, gastronomia, usługi) w promocję Gminy,
- Systematyczne zamieszczanie informacji na temat nadchodzących wydarzeń kulturalnych w Gminie,
- Współpraca z mediami w zakresie informowania o działalności bieżącej i zamierzeniach perspektywicznych,
- Wykorzystanie narzędzi informatycznych i nowoczesnych technologii dla rozwoju turystyki,
- Oznakowanie atrakcji turystycznych.

## **3. Zaangażowana i harmonijna społeczność lokalna.**

### 3.1 Podnoszenie jakości usług edukacyjnych

- Podnoszenie jakości kształcenia poprzez wykorzystywanie technologii elektronicznych,

- Organizacja spotkań/kursów z młodzieżą dotyczących możliwości kształcenia oraz zatrudnienia na terenie Gminie,
  - Rozwój usług opiekuńczych dla dzieci w wieku do lat 3,
  - Prowadzenie profilaktycznych spotkań i warsztatów o tematyce przeciwdziałania alkoholizmowi i narkomanii.
- 3.2 Zwiększenie współpracy międzysektorowej
- Nawiązywanie współpracy z samorządami lokalnymi na rzecz rozwoju gospodarczego w regionie,
  - Zwiększanie współpracy z sektorem NGO.
- 3.3 Zwiększenie znaczenia nowoczesnych technologii w rozwoju przedsiębiorczości
- Wzrost znaczenia e-usług w administracji publicznej,
  - Zwiększenie dostępu do bezprzewodowej sieci internetowej,
  - Wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
- 3.4 Zwiększenie jakości funkcjonowania administracji publicznej
- Systematyczne doskonalenie kompetencji pracowników samorządowych,
  - Wprowadzenie rozwiązań monitorujących oraz badających poziom satysfakcji w związku z działalnością administracji publicznej.

#### **4. Prawidłowo kształtowana polityka przestrzenna.**

- 4.1 Kształtowanie zasobów rolnych.
- Promocja istniejących gospodarstw rolnych,
  - Pomoc rolnikom we wdrażaniu ekologicznych rozwiązań,
  - Promocja regionalnych produktów żywnościowych,
  - Wdrażanie oraz przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej poprzez zapobieganie nawożeniu oraz składowaniu nawozów i kiszzonek w pobliżu cieków wodnych.
- 4.2 Zwiększenie dostępu komunikacyjnego.
- Zwiększenie połączeń komunikacyjnych pomiędzy Gminą a miastem powiatowym oraz wojewódzkim.
- 4.3 Rozwój infrastruktury technicznej.
- Budowa oraz modernizacja istniejącej sieci wodno-kanalizacyjnej,

- Wdrażanie nowoczesnych materiałów i energii odnawialnej przy modernizacji oraz budowie budynków,
- Poprawa stanu dróg gminnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (oświetlenie, parkingi),
- Wsparcie działań mających na celu usuwanie azbestu.

4.4 Kształtowanie poprawnej polityki przestrzennej.

- Gospodarowanie zieleni urządzonej w miejscach użyteczności publicznej,
- Systematyczne tworzenie przestrzeni publicznych,
- Likwidacja barier architektonicznych w przestrzeni publicznej,
- Systematyczna aktualizacja dokumentów planistycznych oraz monitoring ich wdrażania,
- Rozbudowa małej architektury głównie w miejscach użyteczności publicznej,
- Zmniejszenie różnicy pod względem dostępu do usług pomiędzy poszczególnymi sołectwami.

**5. Zrównoważone środowisko.**

5.1 Kontrola gospodarki wodno-ściekowej.

- Kontrola postępowania w zakresie gromadzenia ścieków przez użytkowników prywatnych i przedsiębiorców,
- Kontrola oczyszczania ścieków przez użytkowników prywatnych z częstotliwością co najmniej raz na 3 lata,
- Budowa indywidualnych systemów oczyszczania ścieków,
- Regularny wywóz nieczystości płynnych.

5.2 Podnoszenie jakości wód (jezior) oraz jakości wody pitnej i użytkowej.

- Budowa zbiorników tzw. małej retencji,
- Wdrażanie oraz przestrzeganie zasad dobrej praktyk rolniczej poprzez zapobieganie nawożenia oraz składowania nawozów i kiszzonek w pobliżu cieków wodnych,
- Prowadzenie prac przeciwoerozyjnych oraz zalesianie terenów.

5.3 Wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii.

- Wdrażanie technologii OZE na terenie Gminy,

- Edukacja oraz informowanie społeczności lokalnej o korzyściach płynących z wykorzystania OZE,
- Wspieranie nowoczesnych rozwiązań w zakresie kształtowania ekologii w Gminie.

#### 5.4 Edukacja społeczności lokalnej w zakresie ekologii.

- Edukacja ekologiczna w placówkach oświatowych, we współpracy z nauczycielami oraz organizacjami pozarządowymi,
- Organizacja wydarzeń/spotkań rodzinnych promujących zachowania ekologiczne,
- Promocja informacji na temat dobrych praktyk związanych z dbaniem o środowisko na stronie internetowej Gminy oraz w mediach społecznościowych.

#### 5.5 Kontrola oraz dbałość o istniejące walory przyrodnicze.

- Dbłość o ochronę różnorodności gatunkowej,
- Zachowanie czystości zbiorników wodnych oraz lasów.

Osiągnięcie postawionych celów wymaga realizacji szeregu zadań inwestycyjnych. Istotną rolę odgrywają szeroko rozumiane partnerstwa z samorządem powiatowym, gminami ościennymi, organizacjami społecznymi, przedstawicielami lokalnej przedsiębiorczości. Nie bez znaczenia pozostaje również wsparcie samorządu województwa.

Całokształt powyższych działań pozytywnie wpłynie na atrakcyjność gminy dla mieszkańców oraz turystów.

Kształtowanie ładu przestrzennego jest jednym z najważniejszych uwarunkowań zrównoważonego rozwoju, jakości życia mieszkańców i aktywności społeczno-gospodarczej. Gospodarowanie przestrzenią i jej zasobami należy do zadań samorządu terytorialnego. Głównym instrumentem wykorzystywanym do osiągnięcia ładu przestrzennego jest planowanie przestrzenne.

Realizacja celów strategicznych gminy Banie Mazurskie w znacznym stopniu zależy więc od racjonalnej gospodarki przestrzennej. Wprowadzenie aktu planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny na terenie gminy przyczyni się do uporządkowania, usystematyzowania i ujednoczenia polityki przestrzennej gminy. Pozwoli na kompleksowe i całościowe spojrzenie na stan zagospodarowania przestrzennego gminy, przedstawi faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę,

wskaże obszary obecnie wolne od zabudowy a możliwe do zagospodarowania na cele mieszkaniowe na mocy obowiązujących miejscowych planów, określi nowe strefy planistyczne określające zasady zagospodarowania terenów według określonych profili funkcjonalnych, uwzględniające uwarunkowania społeczno-gospodarcze, kulturowe i przyrodnicze gminy Banie Mazurskie.

### 3.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WARMIŃSKO – MAZURSKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Warmińsko-Mazurskiego przyjęty został Uchwałą Nr XXXIX/832/18 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego. Horyzont czasowy dokumentu planu jest ściśle powiązany ze Strategią rozwoju społeczno-gospodarczego województwa i sięga roku 2030, przy czym w zakresie niektórych ustaleń plan wykracza poza rok 2030. Jest to zatem dokument długookresowy służący formułowaniu polityk przestrzennych i wynika ze specyfiki planowania strategicznego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa jest narzędziem do realizacji jednego z ważniejszych zadań samorządu województwa, jakim jest kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie. W oparciu o ocenę przestrzennych uwarunkowań rozwoju formułuje on kierunki polityki przestrzennej oraz zasady organizacji przestrzennej na poziomie struktur regionalnych.

Celem planu województwa jest ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, który ma zasadnicze znaczenie dla prowadzenia rozwoju w sposób zrównoważony. W praktyce oznacza to:

- określenie przestrzennych uwarunkowań rozwoju (społecznych, gospodarczych i środowiskowych), w tym zróżnicowanych cech przestrzeni regionu, aby mogły one służyć realizacji programów i projektów rozwojowych na wszystkich poziomach planowania: krajowym, wojewódzkim i lokalnym,
- rozmieszczenie w przestrzeni celów i działań ustalonych w aktualnie obowiązującym dokumencie Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego,

- wskazanie zasadniczych ram dla rozwoju przestrzennego gmin w kontekście krajowym, regionalnym oraz międzygminnym.

Zadania Planu zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego:

- w systemie regionalnego planowania strategicznego realizuje przełożenie ustaleń aktualnie obowiązującego dokumentu Strategii rozwoju społeczno-gospodarczego województwa warmińsko-mazurskiego na przestrzeń regionu,
- w programowaniu działań rozwojowych: wyznacza możliwości udostępnienia przestrzeni regionu do planowania rozwoju na poziomie operacyjnym,
- w systemie planowania przestrzennego, oprócz narzędzia prowadzenia polityki przestrzennej województwa, pełni rolę koordynacyjną pomiędzy planowaniem krajowym a planowaniem miejscowym,
- w planowaniu realizacji inwestycji stanowi narzędzie koordynacji rozwoju przestrzennego gmin w odniesieniu do nadrzędnego interesu publicznego, poprzez procedury opiniowania i uzgadniania aktów planowania przestrzennego gmin,

Plan województwa zawiera treści, stanowiące podstawę do formułowania wniosków do opracowań planistycznych, w tym do koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, do planów zagospodarowania obszarów morskich, do planów zagospodarowania przestrzennego województw sąsiednich oraz aktów planowania przestrzennego gmin – planów ogólnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strukturę funkcjonalno-przestrzenną województwa warmińsko-mazurskiego kształtują trzy podstawowe układy: węzłowy, liniowy oraz strefowy. Układ węzłowy stanowi sieć osadnicza, układ liniowy – system powiązań funkcjonalno-przestrzennych oparty na układzie wybranych dróg w województwie, a układ strefowy tworzą obszary o podobnych cechach środowiska przyrodniczego i wynikający z nich wiodący sposób użytkowania terenów.

Głównym czynnikiem determinującym rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej są uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe, które wpływają na rozwój osadnictwa, systemów transportowych oraz sposób użytkowania i zagospodarowania terenów. Pomiedzy układem węzłowym, liniowym i strefowym zachodzą powiązania i relacje, które określają kształtowanie i funkcjonowanie zagospodarowania przestrzennego w skali regionalnej.

Cel główny polityki przestrzennej zawarty w dokumencie planu zagospodarowania województwa to:

*Ład przestrzenny i zrównoważony rozwój*

*Jako podstawa kształtowania polityki przestrzennej województwa*

Cele szczegółowe polityki przestrzennej województwa to:

- 1) Dążenie w gospodarowaniu przestrzenią do uporządkowania i harmonii pomiędzy różnymi elementami i funkcjami tej przestrzeni dla ochrony ładu przestrzennego, jako niezbędnego wyznacznika równoważenia rozwoju.
- 2) Podwyższenie konkurencyjności regionu, w szczególności poprzez podnoszenie innowacyjności atrakcyjności jego głównych ośrodków miejskich.
- 3) Poprawa jakości wewnętrznej regionu poprzez promowanie integracji funkcjonalnej i tworzenie warunków dla wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, z wykorzystaniem potencjałów wewnętrznych.
- 4) Poprawa dostępności terytorialnej regionu w relacjach zewnętrznych i wewnętrznych poprzez rozwijanie systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- 5) Zachowanie i odtwarzanie wysokiej jakości struktur przyrodniczo-kulturowych i krajobrazowych regionu oraz zrównoważone korzystanie z zasobów środowiska, stanowiące istotny element polityki rozwoju województwa.
- 6) Zwiększenie odporności przestrzeni województwa na zagrożenia naturalne i antropogeniczne oraz utratę bezpieczeństwa energetycznego, a także uwzględnianie w polityce przestrzennej regionu potrzeb obronnych państwa.

#### **ROZMIESZCZENIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa warmińsko-mazurskiego określono, zgodnie z zapisami art. 39 ust. 3 pkt 3 z zastrzeżeniem ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przewidziane do realizacji na terenie gminy Banie Mazurskie:

z zakresu infrastruktury technicznej

- modernizacja linii 110 kV Węgorzewo – Banie Mazurskie - Wronki,

z zakresu ochrony środowiska

- odtworzenie i kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta Kanału Brożajckiego w km 0+000 – 7+560, gm. Budry, gm. Banie Mazurskie,
- odtworzenie i kształtowanie przekroju podłużnego i poprzecznego oraz układu poziomego koryta rzeki Gołdapy w km 0+000 – 16+730, gm. Budry,
- budowa i rozbudowa Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych PSZOK.

4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW CHRONIONYCH ORAZ SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO.

Polityka przestrzenna gminy, a także jej rozwój, zdeterminowane są w znacznym stopniu przez: występujące na jej terenie obszary objęte różnymi formami ochrony oraz tereny o szczególnych zasadach zagospodarowania i użytkowania, wynikające z przepisów odrębnych, dokumentów strategicznych, a także uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, gospodarczych, czy społecznych. Obszary te pełnią ważną rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego, ochronie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, a także w zapewnieniu zrównoważonego rozwoju gminy.

Poniżej przedstawiono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), ich charakterystykę, określenie zakresu ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikających z ich występowania, a także sposób ich uwzględnienia w ustaleniach planu ogólnego gminy Banie Mazurskie, poprzez określenie odpowiednich stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania planistyczne mają na celu zrównoważony rozwój społeczno- gospodarczy, przestrzenny i kulturowy gminy, z poszanowaniem najcenniejszych jej zasobów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

#### 4.2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.

Bogactwo przyrodnicze terenu gminy Banie Mazurskie i skierowana na nie ochrona prawna, poprzez ustanowione formy ochrony przyrody, ma na celu zapewnienie ochrony najcenniejszych przyrodniczo terenów gminy.

Każdorazowe działanie człowieka i ingerencja na terenach objętych ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody musi być zawsze wyważone i uwzględniać rangę ustanowionej formy ochrony przyrody.

W planie ogólnym stanowiącym nadrzędny dokument planistyczny w gminie uwzględniono w większości zakazy i nakazy obowiązujące na tych terenach. Rozwiązania planistyczne i ustalenia planu ogólnego nie naruszają przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody i przepisów ustanowionych dla konkretnych prawnych form ochrony przyrody.

Należy jednak podkreślić, iż plan ogólny, jak sama nazwa wskazuje, jest dokumentem o charakterze ogólnym, którego uszczegółowienie, poprzez ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, będzie się odbywać na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Na tym etapie dokonywana będzie szczegółowa inwentaryzacja terenu, analiza urbanistyczna i przepisów prawa, także w zakresie zakazów i nakazów obowiązujących na terenach objętych ochroną, jak również w odniesieniu do możliwości zastosowania odstępstw od nich, przewidzianych przepisami prawa.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniono ww. przesłanki.

Na terenie gminy Banie Mazurskie występują następujące obszarowe oraz punktowe formy ochrony przyrody:

##### **REZERWATY PRZYRODY:**

- Rezerwat „**Rysie bagno**” – Jest to rezerwat torfowiskowy utworzony na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie z dnia 4 grudnia 2024 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody "Rysie Bagno" (Dz. U. z 2024 r. poz. 5372). Obejmuje powierzchnię 204,85 ha. Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie kompleksu ekosystemów torfowiskowych, leśnych i łąkowych oraz związanych z nimi naturalnych zbiorowisk roślinnych, w tym torfowisk przejściowych i borealnej świerczyny na torfie, oraz stanowisk cennych gatunków zwierząt i roślin, w szczególności

krytycznie zagrożonego fiołka błotnego *Viola epipsila* i licznych populacji rzadkich gatunków z rodziny storczykowatych *Orchidaceae*. Na obszarach graniczących z rezerwatem wyznaczono też otulinę o powierzchni 73,35 ha.

### **OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU:**

- **Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy** - o powierzchni 30 534,00 ha, dla którego obowiązuje Uchwała Nr XIV/262/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 24 czerwca 2025 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Gołdapy i Węgorapy (Dz. Urz. z 2025 r. poz. 2776). Obszar ten chroni wyjątkowy krajobraz dolin rzecznych Gołdapy i Węgorapy, które charakteryzują się zróżnicowanymi ekosystemami i są ważne dla turystyki i rekreacji. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy dotyczące niszczenia i uszkodzenia obiektów o znaczeniu historycznym i kulturowym, a także wykonywania działań niezgodnych z planem ochrony, jeśli taki istnieje. Obszary chronionego krajobrazu, w odróżnieniu od parków krajobrazowych, nie posiadają własnego zarządu ani planu ochrony. Mimo to, celem ich istnienia jest ochrona przyrody i krajobrazu oraz zapewnienie możliwości rekreacji i turystyki.

### **KORYTARZE EKOLOGICZNE**

W 2005 roku na zlecenie Ministerstwa Środowiska został wykonany „Projekt korytarzy ekologicznych łączących europejską sieć Natura 2000 w Polsce”. Celem projektu było wytypowanie sieci obszarów, która zapewniłaby łączność ekologiczną w skali Polski, a także w skali międzynarodowej. Głównym zadaniem takiej sieci miało być umożliwienie przemieszczania się zwierząt i innych organizmów oraz przepływu genów przez terytorium całego kraju oraz pomiędzy poszczególnymi obszarami przyrodniczo- cennymi (w tym obszarami Natura 2000). W ramach projektu wyznaczono ciągłą sieć, obejmującą zarówno wszystkie ważne obszary przyrodnicze (obszary węzłowe), jak i korytarze łączące te obszary w jedną całość ekologiczną. Wyznaczoną w ten sposób sieć nazwano siecią korytarzy ekologicznych.

Przez obszar gminy Banie Mazurskie przebiega:

- ✧ korytarz ekologiczny Lasy Skaliskie KPh – 6B.

**OBSZARY NATURA 2000:**

- **Obszar Natura 2000 „Niecka Skaliska” PLH280049** – specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa) o powierzchni 11 385,72 ha. Wyznaczony przez Komisję Europejską Decyzją z dnia 10 stycznia 2011 r. przyjmującą, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, czwarty zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146), w Polsce wyznaczony w 2017 r. Obecnie dla tego obszaru obowiązuje Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 września 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Niecka Skaliska (PLH280049), (Dz. U. z 2023 r. poz. 2136). Niecka Skaliska to obszar leżący w północno-wschodniej części województwa warmińsko-mazurskiego, w mezoregionie Krainy Węgorapy. Teren stanowi rozległa równina powstała po zaniku polodowcowego Jeziora Skaliskiego. Piaszczystą i częściowo zabagnioną część centralną zajmuje zwarty kompleks leśny – Lasy Skaliskie (45 proc. ostoi) ze zbiorowiskami grądowymi i borowymi. Głównym ciekim wodnym jest Węgorapa wypływająca z jeziora Mamry oraz jej prawobrzeżny dopływ Gołdapa. W wyniku zabiegów melioracyjnych poziom wody Gołdapy znacznie się obniżył, co doprowadziło do powstania wielu starorzeczy. Występują one najliczniej wśród łąk i pastwisk położonych na północ od miejscowości Popioły i Budry. W latach 90. w wyniku zabudowy hydrotechnicznej (małe elektrownie wodne MEW) Gołdapa została podzielona na wiele odcinków. Pierwotny charakter rzeka ta zachowała na odcinku 15 km biegnącym od MEW Grunajki do Kanatu Brożajckiego. Sieć rzek i kanałów powstałych na opisywanym terenie stanowi doskonałe miejsce bytowania i rozrodu rzadkich w Polsce gatunków ryb i bezkręgowców wodnych. Do głównych walorów tego obszaru należy obecność 12 typów siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej. Podstawowym celem ochrony jest trwałe utrzymanie borealnej świerczyny bagiennej. Zbiorowisko to odgrywa istotną rolę w retencji wód i stabilizacji stosunków wodnych. Lasy Skaliskie obok Puszczy Rominckiej i Puszczy Boreckiej są kluczowymi obszarami występowania tego zespołu w Polsce i Europie. Cennym siedliskiem są też starorzecza Gołdapy i Węgorapy, które wraz z drobnymi zbiornikami wodnymi pełnią ważną funkcję ekologiczną

zwiększającą różnorodność krajobrazu rolniczego oraz korzystnie wpływają na zjawisko małej retencji wodnej. Działania ochronne powinny być także ukierunkowane na zachowanie bytującej tu populacji wilka i bobra, cennej ichtiofauny oraz licznej populacji skójkii gruboskorupowej zasiedlającej Węgorapę oraz Kanał Brożajcki.

- **Obszar Natura 2000 „Ostoja Borecka” PLH280016** – specjalny obszar ochrony siedlisk (Dyrektywa Siedliskowa) o powierzchni 25 340,14 ha. Wyznaczony przez Komisję Europejską Decyzją z dnia 12 grudnia 2008 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugiego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009, str. 63), w Polsce wyznaczony w 2022r. Obecnie dla tego obszaru obowiązuje Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 12 stycznia 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Borecka (PLH280016), (Dz. U. z 2022 r. poz. 327). Obszar Natura 2000 Ostoja Borecka to duży kompleks leśny obejmujący Puszcę Borecką, Lasy Jakunowskie i zalesioną część Wzgórz Piłackich porastający obszar o silnie zróżnicowanej rzeźbie terenu, ukształtowany podczas ostatniego zlodowacenia. Znaczne deniwelacje, specyficzne warunki hydrologiczne i różnorodność gleb tworzą tu niepowtarzalną mozaikę siedlisk i umożliwiają bytowanie i rozwój bogatej fauny i flory. Najważniejszy walor przyrodniczy tego obszaru stanowią dobrze zachowane lasy liściaste z lipa drobnolistną, grabem, klonem zwyczajnym i wiązem górskim, tzw. grądy sybkontynentalne (kod 9170-2) spotykane tu również w formie zboczowej (kod 9170-3). Ponadto stwierdzono tu występowanie wielu innych siedlisk z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. W granicach ostoi stwierdzono stanowiska czterech gatunków roślin "naturowych": Są to: obuwik pospolity *Cypripedium calceolus* (kod 1477), lipiennik Loesela *Liparis loeseli* (kod 1903), sasanka otwarta *Pulsatilla patens* (kod 1477) i rzepik szczeciniasty *Agrimonia pilosa* (kod 1939). Ostoja Borecka jest również ważną ostoją fauny leśnej. Żyje tu 11 gatunków zwierząt "naturowych". Są to owady: czerwończyk nieparek *Lycaena dispar* (kod 1060) i pachnica dębowa *Osmoderma eremita* (kod 1084); płazy: traszka grzebieniasta *Triturus cristatus* (kod 1166) i kumak nizinny *Bombina bombina* (kod 1188); ssaki: mopek *Barbastella barbastellus* (kod 1308), nocek łydkowłosy

Myotis dasycneme (kod 1318), wilk *Canis lupus* (kod 1352), ryś euroazjatycki *Lynx lynx* (kod 1361), wydra *Lutra lutra* (kod 1355), bóbr europejski *Castor fiber* (kod 1337), żubr nizinny *Bison bonasus bonasus* (kod 2647). Zasadniczym celem ochrony jest zachowanie naturalnych lasów o charakterze pierwotnym, wraz z zamieszkującymi je populacjami zwierząt i roślin oraz żyjącą na wolności subpopulacją żubra nizinnego.

- **Obszar Natura 2000 „Lasy Skaliskie” PLB280011** – obszar specjalnej ochrony ptaków (Dyrektywa Ptasia) o powierzchni 12 626,60 ha. Wyznaczony przez Ministra Środowiska Rozporządzeniem z dnia 27 października 2008 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. Urz. Nr 198, poz. 1226). Obecnie dla tego obszaru obowiązuje Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 8 listopada 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, (Dz. U. z 2022 r. poz. 96). Obszar Natura 2000 Lasy Skaliskie to obszar chroniony utworzony w ramach sieci Natura 2000 jako obszar specjalnej ochrony ptaków, w którego skład wchodzi Lasy Skaliskie oraz doliny rzek: Węgorapy i Gołdap. Ostoja leży w pobliżu granicy z obwodem kaliningradzkim, na terenie gmin Banie Mazurskie i Budry. Ma nie tylko ogromne znaczenie przyrodnicze jako miejsce gniazdowania wielu gatunków chronionych ptaków i ostoja bobrów, ale również historyczne. Teren ostoi jest bardzo urozmaicony – od zabagnionych dolin rzecznych, torfowisk, poprzez duże kompleksy leśne do łąk i pól uprawnych. Można dojechać do niej od strony Węgorzewa, drogą 650 (trasa Węgorzewo-Gołdap). Obszar chroniony utworzony w ramach sieci Natura 2000 jako obszar specjalnej ochrony ptaków, w którego skład wchodzi Lasy Skaliskie oraz doliny rzek: Węgorapy i Gołdap. Ostoja leży w pobliżu granicy z obwodem kaliningradzkim, na terenie gmin Banie Mazurskie i Budry. Ma nie tylko ogromne znaczenie przyrodnicze jako miejsce gniazdowania wielu gatunków chronionych ptaków i ostoję bobrów, ale również historyczne. Teren ostoi jest bardzo urozmaicony – od zabagnionych dolin rzecznych, torfowisk, poprzez duże kompleksy leśne do łąk i pól uprawnych. Można dojechać do niej od strony Węgorzewa, drogą 650 (trasa Węgorzewo-Gołdap). Specyficzne otoczenie tego obszaru: moczary, bagna, liczne ciek wodne, są naturalną barierą dla człowieka, dzięki czemu występuje na nim ogromne bogactwo fauny i flory. Wśród zwierząt szczególnie

licznie występują tu takie ssaki jak: wilki, łosie, rysie, kuny, lisy, jenoty, borsuki, wydry i bobry. Szczególnie bogata jest ornitofauna. Ostoja jest jednym z ważniejszych miejsc bytowania żurawi, żyje tu ok. 3 tys. osobników. Ponadto występuje tu: bielik, orlik krzykliwy, jarząbek, dzięcioł średni, dzięcioł czarny, dzięcioł zielonosiwy, dzięcioł biało-grzbiety, derkacz, bocian czarny, bocian biały, rybołów, bąk, brodziec leśny, błotniak łąkowy, błotniak stawowy, błotniak zbożowy, gąsiorek, kania ruda, kobczyk, lelek, lerka, muchołówka mała, siewka złota, sowa błotna, trzmielojad, włośchatka i zimorodek. Na terenach leśnych, gdzie podłoże jest głównie torfowe, dominują bory świerkowe i sosnowe (te ostatnie wprowadzone sztucznie), ale także spotykane są lasy mieszane. Gdziekolwiek występują skupiska brzozy, olchy i dębu. Najcenniejszym zbiorowiskiem jest borealna świerczyna na torfach. Kompleksy leśne stanowią tu 43 %, tyle samo pola uprawne i łąki (12%).

- **Obszar Natura 2000 „Puszcza Borecka” PLB280006** – obszar specjalnej ochrony ptaków (Dyrektywa Ptasia) o powierzchni 18 962,76 ha. Wyznaczony przez Ministra Środowiska Rozporządzeniem z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. Urz. Nr 229, poz. 2313). Obecnie dla tego obszaru obowiązuje Rozporządzenie Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obszar Puszcza Borecka położony jest w mezoregionie Pojezierza Ełckiego, wschodni kraniec leży w mezoregionie Wzgórz Szeskich. Około 90 proc. powierzchni ostoi pokrywają lasy Puszczy Boreckiej, porastającej silnie pofałdowany obszar we wschodniej części Pojezierza Mazurskiego. Pozostałe 10 proc. zajmują łąki, pola, jeziora, stawy i mokradła. Puszcza Borecka jest jednym z nielicznych dużych kompleksów leśnych w Polsce, gdzie zdecydowanie dominują lasy liściaste i lasy mieszane ze znacznym udziałem świerka w drzewostanie. Mniejsze powierzchnie zajmują bory mieszane, a w bagnistych zagłębieniach spotyka się świerczynę na torfie i bory bagienne. Dość znaczne powierzchnie zajmują też olsy oraz łągi. Lasy w ostoi reprezentują w większości młode klasy wieku, ale wiek środkowych, najlepiej zachowanych powierzchni grądowych o charakterze naturalnym, przekracza 150 lat. Polodowcowa rzeźba terenu jest tu bardzo urozmaicona, z licznymi wzgórzami moreny czołowej, kemami, ozami, zagłębieniami wytopiskowymi wypełnionymi torfowiskami oraz rynnami jezior. Najwyższym wzniesieniem na

terenie obszaru jest Góra Lipowa (223 m n.p.m.). Puszcza Borecka jest obszarem wododziałowym, w związku z czym nie ma tu większych cieków, a jedynie niewielkie strumienie, tworzące jednak dość gęstą sieć hydrograficzną. W południowo-wschodniej części Puszczy znajduje się grupa rynnowych jezior, spośród których największe to: Łażno (561 ha), Szwatk Wielki (216 ha) i Litygajno (162 ha). Na terenie kompleksu istnieje też kilka niewielkich stawów. Puszcze Borecką otaczają tereny rolnicze. Dominuje rolnictwo o charakterze ekstensywnym, z tendencją do intensyfikacji. Część gruntów wokół ostoi stanowią nieużytki, na których nasila się proces zalesiania. Puszcza Borecka jest ostoją ptaków leśnych związanych z naturalnymi drzewostanami puszczańskimi. Obszar uzyskał rangę ostoi ptaków o randze europejskiej, występuje w nim 25 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 9 gatunków ptaków z Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt. Lęgnie się tu ponad 10 proc. krajowej populacji dzięcioła biało-grzbietego (12–18 par lęgowych, ok. 3 proc. ogólnokrajowej populacji lęgowej) oraz przynajmniej 1 proc. populacji krajowej: bociana czarnego (10–13 par lęgowych), dzięcioła średniego (230–300 par lęgowych), dzięcioła trójpalczastego (1–5 par lęgowych), dzięcioła zielono-siwego (5–10 par lęgowych), muchołówki białoszyjej (150–170 par lęgowych), orlika krzykliwego (ponad 20 par lęgowych), samotnika (160–280 par), jarząbka (620–830).

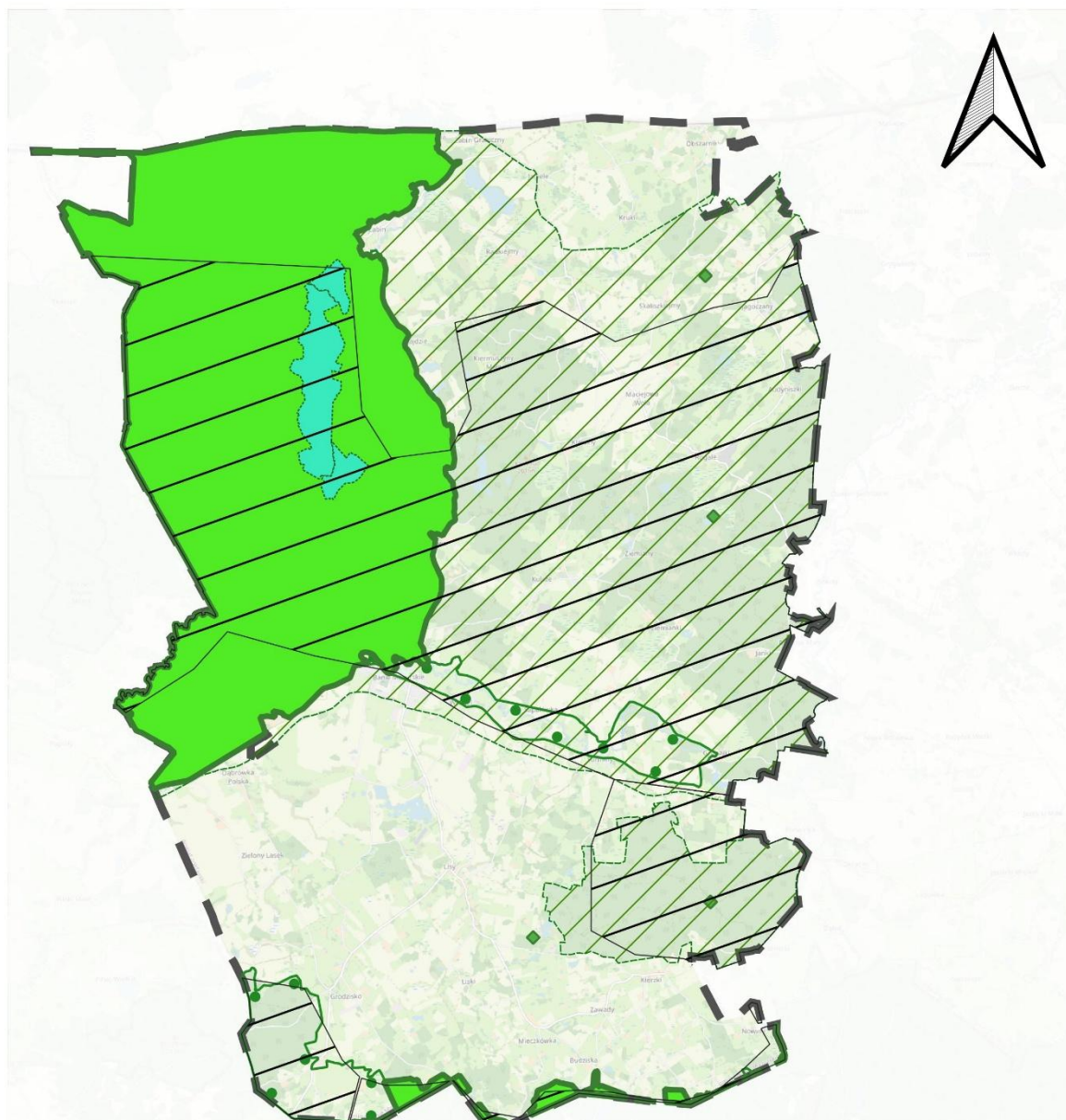
### **POMNIKI PRZYRODY:**








Na terenie gminy Banie Mazurskie, za pomniki przyrody uznano 4 obiekty.

- 1) Angerapp, ustanowiony 1999-11-11; typ pomnika: jednoobiektowy; rodzaj tworu: gład narzutowy. Ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Nr 193 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 1999 r. w sprawie uznania obiektów za pomniki przyrody oraz o skreślenie obiektów z listy pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 71 poz. 1204 z 27.10.1999 r.).
- 2) Brak nazwy, ustanowiony 1999-11-11; typ pomnika: jednoobiektowy; rodzaj tworu: gład narzutowy. Ustanowiony na podstawie Rozporządzenia Nr 193 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 26 października 1999 r. w sprawie uznania obiektów za pomniki przyrody oraz o skreślenie obiektów z listy pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego Nr 71 poz. 1204 z 27.10.1999 r.).

- 3) Brak nazwy, ustanowiony 1977-01-01; typ pomnika: jednoobiektowy; rodzaj tworu: głaz narzutowy. Ustanowiony na podstawie: brak danych.
- 4) Brak nazwy, ustanowiony 1978-11-04; typ pomnika: wieloobiektowy; rodzaj tworu: grupa drzew. Ustanowiony na podstawie Orzeczenie Nr 41/78 Wojewody Suwalskiego z dnia 4 listopada 1978 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody i ich skupień (Dz. Urz. WRN w Suwałkach Nr 11, poz. 46 z 29.12.1978 r.).

Rys. 3. Formy ochrony przyrody



-  Granica opracowania
-  Korytarze ekologiczne
-  Natura 2000 Obszary Specjalnej Ochrony
-  Natura 2000 Specjalne Obszary Ochrony
-  Obszary Chronionego Krajobrazu
-  Pomniki przyrody (punktowe)
-  Rezerваты



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.gdos.gov.pl/>

#### 4.3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.

Na terenie gminy Banie Mazurskie występują następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $Q=10\%$ , raz na 10 lat,
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $Q=1\%$ , raz na 100 lat,
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi  $Q=0,2\%$ , raz na 500 lat.

Opracowane mapy zagrożenia powodziowego, przedstawiające częstotliwość zagrożenia powodzią, a także zasięg występowania potencjalnego zagrożenia, stanowią dokumentację, która poparta badaniami i ich wynikami, wyznacza tereny niesprzyjające realizacji zabudowy kubaturowej ze względu na niebezpieczeństwo, które może zagrażać na skutek powodzi.

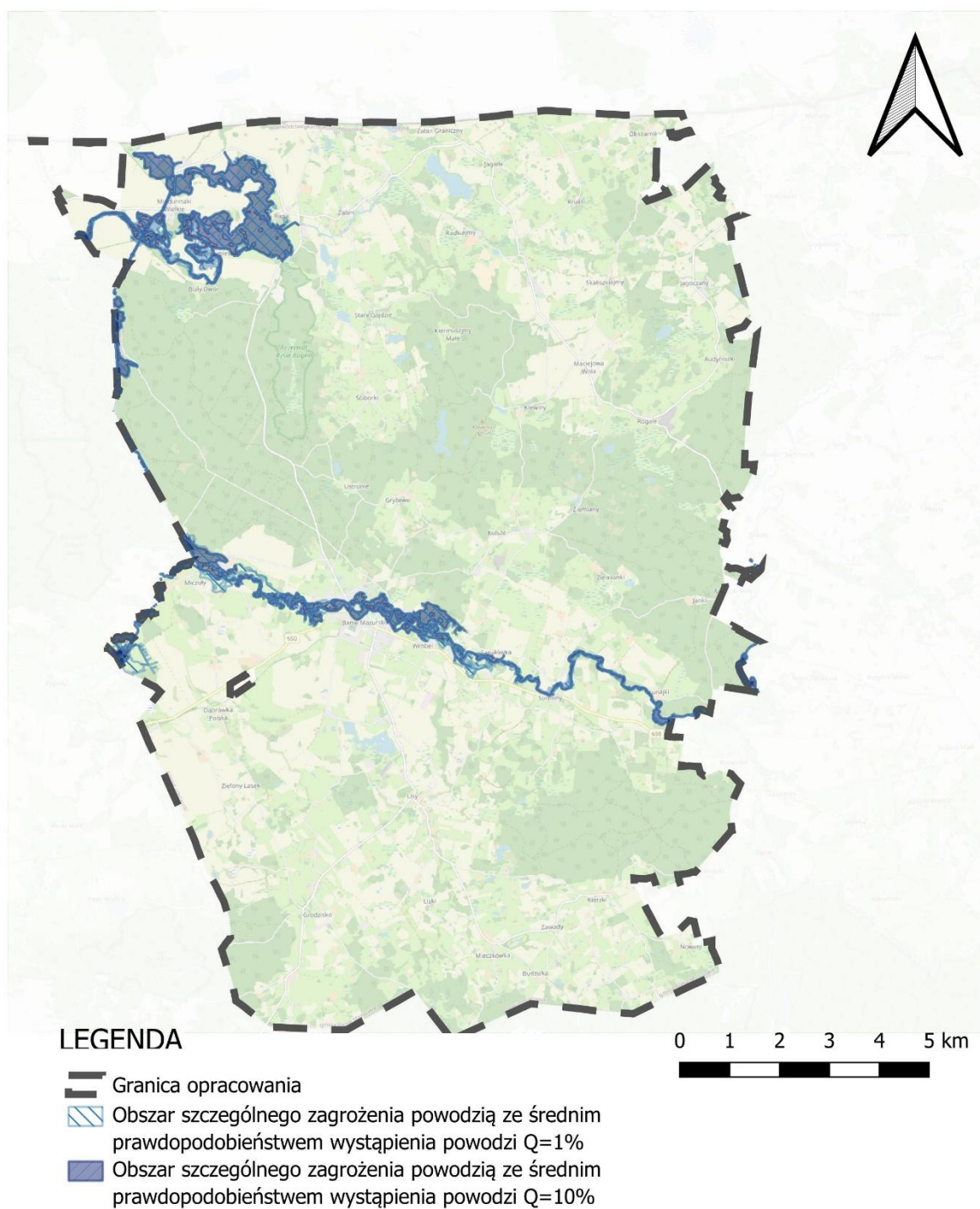
Występujące na terenie gminy obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w szczególności wyznaczają one granice obszarów, które wyklucza się z możliwości zabudowy obiektami kubaturowymi.

Ww. ograniczenia związane z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy, miały znaczący wpływ na podjęte działania planistyczne w zakresie ustalania w planie ogólnym poszczególnych stref planistycznych.

W związku z tym, strefy planistyczne umożliwiające realizację nowej zabudowy kubaturowej o charakterze mieszkaniowym oraz obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone poza terenami zagrożonymi zalewem głęboką wodą  $Q 1\%$  (powyżej 0,5 m) oraz zalewem wodą  $Q 10\%$  (bez względu na głębokość zlewu).

Należy, jednak podkreślić, iż ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, będzie się odbywać na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, gdzie zostanie przeprowadzona analiza pod kątem występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i ich wpływu na możliwość zastosowania rozwiązań i ustaleń planistycznych.

Rys. 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://isok.gov.pl/>

### 4.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Przepisy dotyczące melioracji wodnych zawarte są w ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo Wodne. Przepisy ustawy określają, czym są urządzenia melioracji wodnych, jakim celom służą, w jaki sposób należy je utrzymywać, na kim spoczywa odpowiedzialność utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń, a także jakie są wymagania dotyczące uzyskania właściwych pozwoleń dla ich budowy, przebudowy i ewidencji.

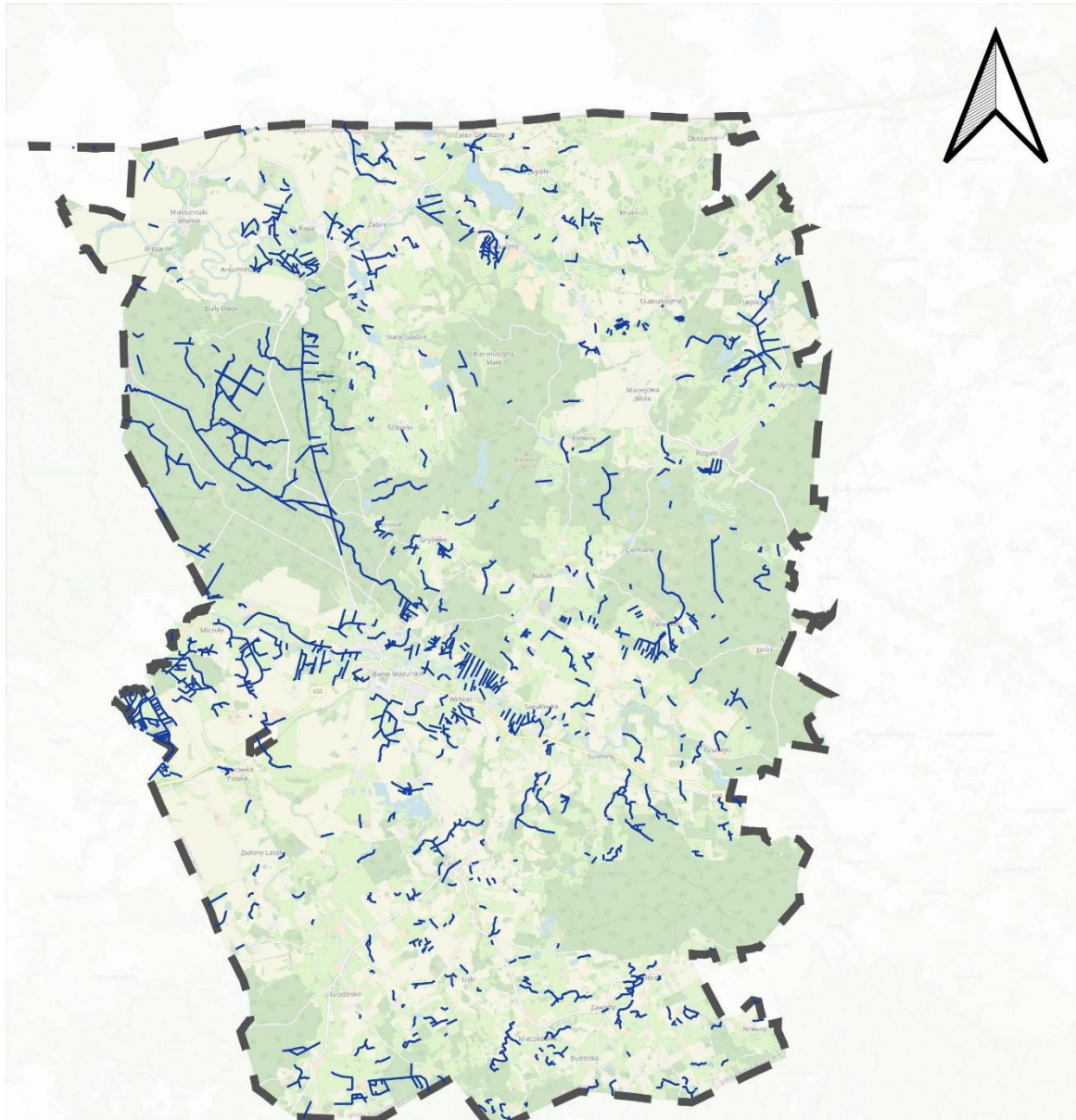
Większość gruntów występujących w obszarze gminy Banie Mazurskie są gruntami zmeliorowanymi wokół istniejącej zabudowy oraz rzek przepływających przez obszar gminy. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; ruociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Nadrzędnym celem wykonywania i funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych jest regulacja stosunków wodnych i polepszenie zdolności produkcyjnej gleby.



Biorąc powyższe pod uwagę, w szczególności uwzględniając istniejące na terenie gminy urządzenia melioracji wodnych, sporządzono plan ogólny, w którego rozwiązaniach planistycznych uwzględniono obszary zmeliorowane, obszary wysokiego zlegania wód gruntowych, stanowiących utrudnione warunki techniczne do posadowienia nowej zabudowy.

Należy, jednak podkreślić, iż szczegółowa analiza możliwości realizacji zabudowy, a także przydatności gruntów dla celów posadowienia nowej zabudowy będzie dokonywana na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Rys. 5. Rowy melioracyjne



LEGENDA

-  Granica opracowania
-  Rowy melioracyjne



Źródło: Opracowanie własne

#### 4.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.

Ujęcia wody objęte są ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego i wymagają szczególnej uważności w zakresie ich zabezpieczenia przed zanieczyszczeniami, a także w zakresie gospodarowania wodami, w celu przeciwdziałania deficytowi wód, poprzez ich racjonalne wykorzystanie. Każdorazowo dla ujęć wody należy ustanowić strefę ochroną – bezpośrednią lub pośrednią. Zasady jej ustalania określają przepisy prawa.

Na terenie gminy Banie Mazurskie znajdują się 3 ujęcia wody, zlokalizowane w miejscowościach: Banie Mazurskie, Budziska oraz Radkiejmy.

1) Ujęcie Banie Mazurskie - obejmuje działkę o nr ewid. 124 (obręb 0001 Banie Mazurskie).

- Studnia nr-1 zlokalizowana jest w miejscu o następujących współrzędnych (układ 2000):  $x = 6013557,3$ ;  $y = 7568614,6$ . Rzędna studni nr 1 wynosi: 111,67 m n.p.m.

- Studnia nr-2 zlokalizowana jest w miejscu o następujących współrzędnych (układ 2000):  $x = 6013551,7$ ;  $y = 7568624,5$ . Rzędna studni nr 2 wynosi: 112,14 m n.p.m.

2) Budziska - obejmuje działkę o nr ewid. 49/5 (obręb 0016 Zawady) w miejscowości Budziska.

- Studnia nr 1 zlokalizowane jest w miejscu o następujących współrzędnych (układ 2000):  $x = 6006126,6$ ;  $y = 7571423,4$ . Rzędna studni Nr 1 wynosi: 180,0 m n.p.m.

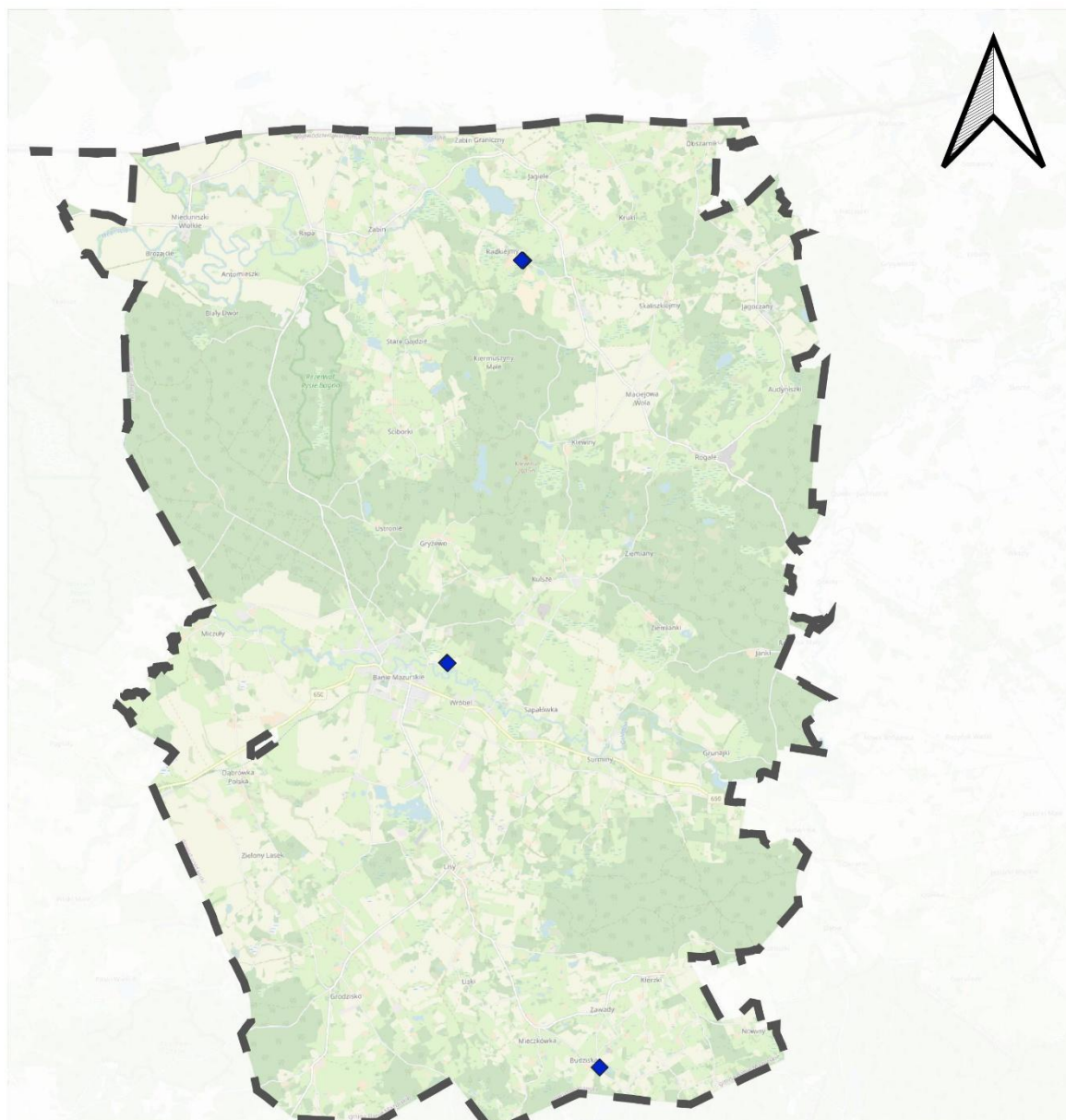
3) Radkiejmy - obejmuje działkę o nr ewid. 237/2 (obręb 0018 Żabin) w miejscowości Radkiejmy.

- Studnia nr-1 zlokalizowana jest w miejscu o następujących współrzędnych (układ 2000):  $x = 6020940,8$ ;  $y = 7570014,0$ . Rzędna studni nr 1 wynosi: 117,0 m n.p.m.



- Studnia nr-2 zlokalizowana jest w miejscu o następujących współrzędnych (układ 2000):  $x = 6020939,3$ ;  $y = 7569989,3$ . Rzędna studni nr 2 wynosi: 116,5 m n.p.m.

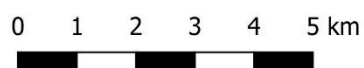
Biorąc powyższe pod uwagę, realizując politykę przestrzenną gminy w zakresie ustaleń planu ogólnego, uwzględniono lokalizację poszczególnych ujęć wody rozmieszczonych na terenie gminy, w celu przeciwdziałania negatywnemu wpływowi wyznaczonych stref planistycznych i późniejszego zagospodarowania terenów na ujęcia wody, a także jakość i ilość wód.

Rys. 6. Obszar występowania ujęć wodnych



LEGENDA

-  Granica opracowania
-  Ujęcia wód

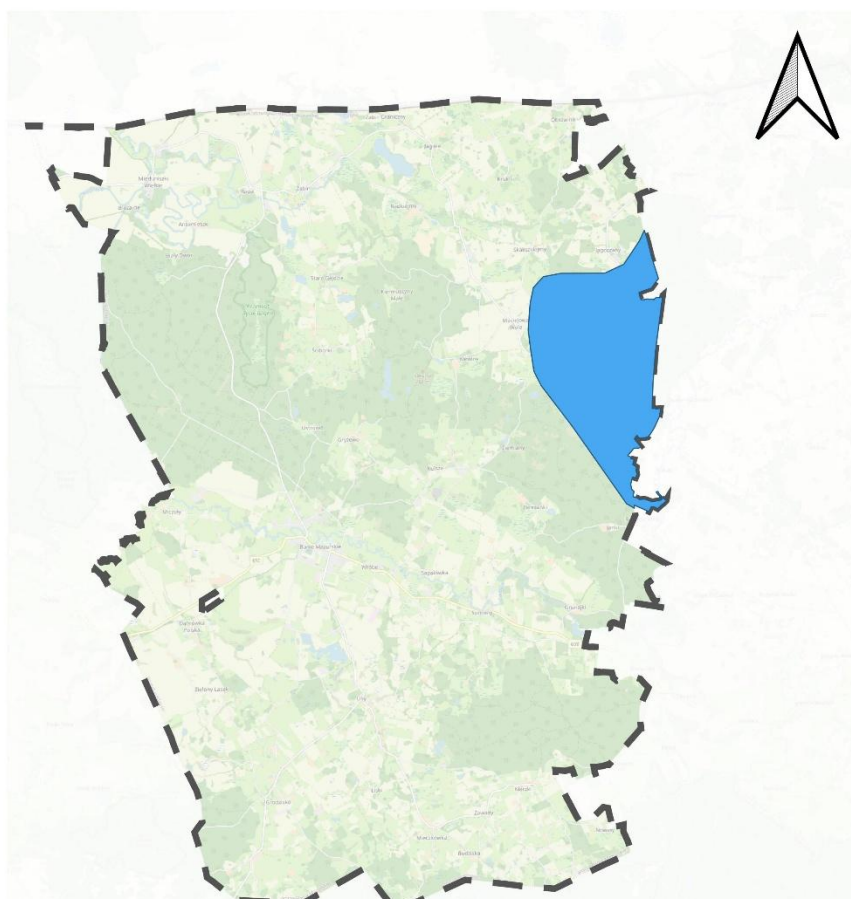


Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.pgi.gov.pl/>



4.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.

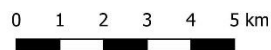
Obszar w granicach administracyjnych gminy Banie Mazurskie znajduje się w granicach udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 202 Sandr Gołdap, dla którego nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

**Rys. 7. Obszar GZWP**



**LEGENDA**

-  Granica opracowania
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych



*Źródło: Opracowanie własne*

4.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.

Na obszarze gminy Banie Mazurskie znajdują się dwa tereny górnicze oraz dwa obszary górnicze.

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

Nazwa	Nr w rejestrze	Data wyznaczenia	Położenie	Złoża	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )
<u>Obszary górnicze</u>					
Rogale	10-14/6/597	10/12/2018	Rogale, dz. 145/2, 145/12, 145/14, 145/15, 145/16, 145/17	KN 3957	66 203,00
Rogale III	10-14/7/670	31/12/2021	Rogale, dz. 145/16	KN 20433	19 061,00
<u>Tereny górnicze</u>					
Rogale	10-14/6/597	10/12/2018	Rogale, dz. 145/2, 145/12, 145/14, 145/15, 145/16, 145/17	KN 3957	66 203,00
Rogale III	10-14/7/670	31/12/2021	Rogale, dz. 145/16	KN 20433	19 061,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.pgi.gov.pl/>

Na terenie występowania ww. obszarów i terenów górniczych wprowadzono strefę górnictwa (SG), mającą na celu ujawnienie w planie ogólnym obszaru występowania złoża, a także umożliwienie jego ewentualnej eksploatacji w przyszłości.

#### 4.8. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.

Na terenie gminy Banie Mazurskie nie znajdują się tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

#### 4.9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.

Na terenie gminy Banie Mazurskie znajdują się udokumentowane złoża kopalin. Charakterystykę poszczególnych złóż przedstawiono w poniższej tabeli.

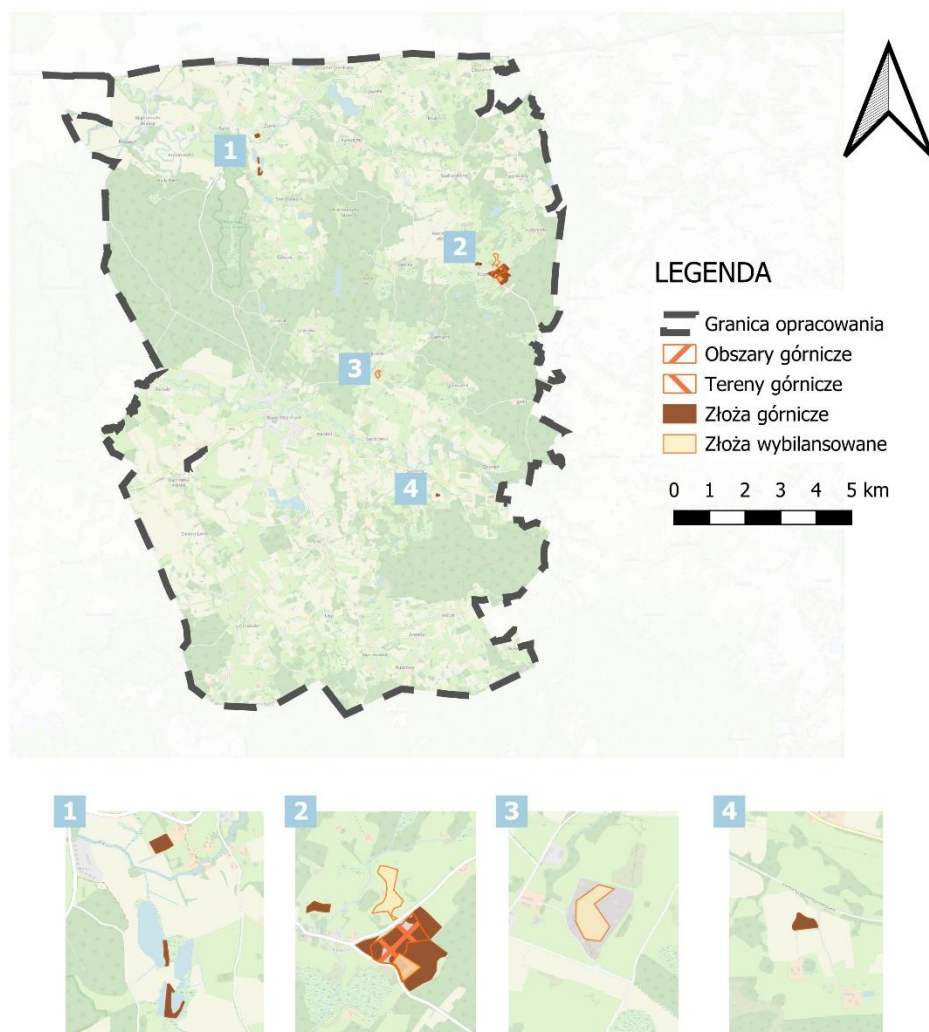
Kod	Id	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania kopaliny głównej	Lokalizacja
KR	5750	Rapa	Eksploatacja złoża zaniechana	Żabin
KN	3957	Rogale	Złoże zagospodarowane	Rogale
KN	4312	Rogale II	Eksploatacja złoża zaniechana	Rogale, cz. dz. 37/3

KN	20433	Rogale III	Złoże zagospodarowane	Rogale, dz. 145/16
KN	16359	Rogale IV	Złoże rozpoznane szczegółowo	Rogale, cz. dz. 145/12, 145/14, 145/15, 145/16
KN	5105	Surminy	Złoże rozpoznane szczegółowo	Surminy
KN	8674	Żabin	Eksploatacja złoża zaniechana	Żabin

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://midas-app.pgi.gov.pl/>

Dla ww. złóż kopalin ustanowiono strefy górnictwa (SG), umożliwiając ich ochronę poprzez ujawnienie w planie ogólnym obszaru ich występowania, a także umożliwienie ich eksploatacji, gospodarowania oraz ich późniejszej rekultywacji w określonych kierunkach.

Rys. 8. Występowanie złóż



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.pgi.gov.pl/>

Na terenie gminy Banie Mazurskie nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnie bezzbiornikowe magazyny substancji.

#### 4.10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Banie Mazurskie nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

4.11. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI (Dz.U z 2022r. poz. 840 oraz z 2023r. poz. 951, 1688, 1904), LUB UJĘTE W WOJWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

Dziedzictwo kulturowe stanowi dorobek materialny i duchowy poprzednich pokoleń, jak również dorobek naszych czasów. Zawiera w sobie skutki środowiskowe wynikające z interakcji pomiędzy ludźmi a otoczeniem na przestrzeni dziejów. Utożsamiane jest z reguły z architekturą i sztuką, jednak formy gospodarowania i wiele innych przejawów życia i rozwoju społeczności stanowią też elementy kultury. Dorobek ten ulegał przekształceniom na przestrzeni lat, wskutek czego jedynie część przejawów kultury naszych przodków dotrwało do współczesności. Dla integrowania społeczności lokalnej bardzo ważne staje się dziedzictwo regionalne, na które składają się zabytki o znaczeniu lokalnym związane z tradycją i historią danego miejsca.

Obiekty zabytków ruchomych i nieruchomych objęte są szczególną ochroną prawną. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa w szczególności przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Dokonując ustaleń w planie ogólnym, w sposób szczególny odniesiono się do ww. zabytków, położonych na terenie gminy.

Mając na uwadze cenne dziedzictwo narodowe, jakie stanowią zabytki, uwzględniając ich ochronę konserwatorską, nawiązując do tradycji lokalnej, wszelkie ustalenia w planie ogólnym poczyniono w poszanowaniu istniejącej tkanki zabudowy historycznej, w tym układów urbanistycznych (dróg, placów, linii zabudowy), gabarytów obiektów budowlanych położonych w sąsiedztwie zabytków (wysokości zabudowy, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów) oraz przeznaczenia terenów.

Poniżej przedstawiono dane, pozyskane z Narodowego Instytutu Dziedzictwa, dotyczące zabytków nieruchomych oraz archeologicznych, występujących na terenie gminy Banie Mazurskie, z podziałem na wpis do Rejestru Zabytków oraz Ewidencji Zabytków.

Obiekty architektoniczne wpisane do Rejestru Zabytków na terenie gminy Banie Mazurskie

L.p.	Nazwa	Dokument, na podstawie którego dokonano wpisu	Datowanie	Funkcja	Materiał
1.	dwór	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A1996 z 2000-12-29	poł. XIX w.	dwór	nieznana
2.	obora zachodnia	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A1996 z 2000-12-29	przełom XIX/XX w.	obora	ceglane
3.	obora wschodnia	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A1996 z 2000-12-29	przełom XIX/XX w.	obora	ceglane
4.	kościół ewangelicki, ob. rzymskokatolicki pw. św. Antoniego	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 50 z 1956-01-01; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-859 z 1991-11-08	3. ćw. XVI w.	kościół	ceglane
5.	d. kościół baptyistów, ob. cerkiew parafii bizantyjsko-ukraińskiej	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1057 z 1996-09-18	2. poł. XIX w.	kościół	ceglane
6.	dwór	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1033 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	dwór	ceglane
7.	dwór	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	dwór	ceglane
8.	magazyn	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	1832 r.	budynek gospodarczy	ceglane
9.	obora	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	poł. XIX w.	obora	ceglane
10.	pałac	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-860 z 1991-11-08	2. poł. XVIII w.	pałac	ceglane
11.	dom	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1046 z 1996-03-08	pocz. XIX w.	budynek mieszkalny	ceglane
12.	dom	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-2263 z 2006-06-21	1822 r.	budynek mieszkalny	kamienne
13.	budynek gospodarczy	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-2263 z 2006-06-21	pocz. XX w.	budynek gospodarczy	ceglane
14.	chata	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-982 z 1993-12-28	pocz. XIX w.	chałupa	ceglane
15.	budynek	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-4706 z 2021-07-22	pocz. XX w.	budynek mieszkalny	ceglane
16.	dom	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1051 z 1996-04-30	pocz. XIX w.	budynek mieszkalny	ceglane
17.	kościół ewangelicki, ob. rzymskokatolicki parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 319 z 1982-12-15; znr - zmiana nr rejestru decyzji nr A-1411 z 2009-11-27	2. poł. XVII w.	kościół	ceglane
18.	kościół ewangelicki, ob. rzymskokatolicki parafialny pw. św.św. Piotra i Pawła	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 648 z 1989-03-10	koniec XIX w.	kościół	ceglane
19.	dom	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1055 z 1996-07-02	pocz. XX w.	budynek mieszkalny	ceglane
20.	obora I	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1055 z 1996-07-02	pocz. XX w.	obora	ceglane
21.	obora II	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1055 z 1996-07-02	pocz. XX w.	obora	ceglane

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

22.	dwór	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1032 z 1995-09-04	poł. XIX w.	dwór	ceglane
23.	obora I	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1032 z 1995-09-04	1920 r.	obora	ceglane
24.	stodoła I	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1032 z 1995-09-04	1920 r.	stodoła	drewniane
25.	stodoła II	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1032 z 1995-09-04	1920 r.	stodoła	drewniane
26.	obora II	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1032 z 1995-09-04	1920 r.	obora	ceglane
27.	plebania, ob. dom mieszkalny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-861 z 1991-11-08; odm - decyzja odmawiająca skreślenia z rejestru nr brak numeru z 2019-07-11	2. poł. XIX w.	plebania	ceglane
28.	teren przykościelny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1057 z 1996-09-18	-	-	-
29.	strefa ochrony konserwatorskiej	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-860 z 1991-11-08	-	-	-
30.	działka	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1046 z 1996-03-08	-	-	-
31.	otoczenie	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-2263 z 2006-06-21	-	-	-
32.	teren przykościelny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 319 z 1982-12-15; znr - zmiana nr rejestru decyzji nr A-1411 z 2009-11-27; znr - zmiana nr rejestru decyzji nr A-1411 z 2009-11-27	-	-	-
33.	założenie dworsko-folwarczne	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A1996 z 2000-12-29	poł. XIX w.	zespół/ dwór	-
34.	d. cmentarz przykościelny	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-859 z 1991-11-08	-	-	-
35.	kaplica grobowa	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-915 z 1992-08-17	poł. XIX w.	grobowiec	ceglane
36.	cmentarz ewangelicki	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-2175 z 2005-02-25	poł. XIX w.	cmentarz protestancki	-
37.	strefa ochrony konserwatorskiej	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-861 z 1991-11-08	-	-	-
38.	zespół dworsko-parkowy	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1033 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	zespół/ dwór	-
39.	zespół dworsko-parkowy	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	zespół/ dwór	-
40.	zagroda nr 1	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1055 z 1996-07-02	pocz. XX w.	zespół/ zagroda	-
41.	zespół dworsko-parkowy	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1032 z 1995-09-04	poł. XIX w.	zespół/ dwór	-
42.	kaplica rodowa	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-2175 z 2005-02-25	1863 r.	mauzoleum	kamienne
43.	grobla	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-915 z 1992-08-17	data nieznana	inne urządzenie hydrotechniczne	nieznana
44.	cmentarz ewangelicki	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-872 z 1991-11-16	1. poł. XIX w.	cmentarz protestancki	-
45.	cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich poległych w I wojnie światowej	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 424 z 1985-01-31	1914 - 1918	cmentarz I wojna światowa	-
46.	cmentarz	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr	1914 - 1918	cmentarz I	-

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	wojenny żołnierzy armii niemieckiej poległych w I wojny światowej	425 z 1985-01-31		wojna światowa	
47.	cmentarz wojenny z I wojny światowej	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 333 z 1983-03-10	1914 - 1918	cmentarz I wojna światowa	-
48.	cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich z I wojny światowej	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-871 z 1991-11-16	1914 - 1918	cmentarz I wojna światowa	-
49.	park dworski	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 590 z 1987-03-31; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	park	-
50.	park dworski	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 589 z 1987-03-31	XVII w.	park	-
51.	komin i fundamenty gorzelni	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	gorzelnia	ceglane
52.	stodoła	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1055 z 1996-07-02	pocz. XX w.	stodoła	ceglane
53.	aleja dębowa	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 590 z 1987-03-31; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-1035 z 1995-09-04	2. poł. XIX w.	aleja	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie

### Zabytki archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków na terenie gminy Banie Mazurskie

L.p.	Nazwa	Obszar AZP	Datowanie	Funkcja	Dokument, na podstawie którego dokonano wpisu
1.	Grodzisko	15-75	pradzieje	grodzisko	dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr 93/A; dwp - decyzja o wpisie do rejestru nr A-a-15 z 1994-12-30; zmd - zmiana decyzji nr C-204 z 2004-05-20

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie

### Zabytki architektoniczne ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Banie Mazurskie

L.p.	Nazwa	Dokument, na podstawie którego dokonano wpisu	Funkcja	Datowanie	Materiał
1.	kaplica grobowa rodziny Steinert	KB - Karta biała z 1993-01-01	mauzoleum	1863 r.	kamienne
2.	kaplica grobowa	KB - Karta biała z 1990-03-23	mauzoleum	poł. XIX w.	ceglane
3.	dworzec i magazyn spedycji kolejowej	KB - Karta biała z 2002-07-01	dworzec	1900 - 1905	ceglane
4.	budynek gospodarczy	KB - Karta biała z 2002-07-01	budynek gospodarczy	1900 - 1905	ceglane
5.	willa, d. posterunek MO	KB - Karta biała z 2012-09-01	willa	1910 r.	ceglane

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

6.	szkoła	KB - Karta biała z 2012-10-01	szkoła	1913 r.	ceglane
7.	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. par. pw. św. Antoniego	KZ - Karta zielona z 1959-10-01; KB - Karta biała z 1991-05-01	kościół	1566 - 1574	ceglane
8.	kościół baptystów, ob. cerkiew bizantyjsko-ukraińska par. pw. św. Mikołaja	KB - Karta biała z 1996-09-01	kościół	2. poł. XIX w.	ceglane
9.	budynek mieszkalny	KB - Karta biała z 2002-07-01	budynek mieszkalny	ok. 1898 r.	ceglane
10.	dwór	KB - Karta biała z 1993-01-01	dwór	poł. XIX w.	ceglane
11.	dwór (4)	KB - Karta biała z 2002-11-01	dwór	przełom XIX/XX w.	ceglane
12.	budynek mieszkalny (1)	KB - Karta biała z 2003-07-01	budynek mieszkalny	2. poł. XIX w.	ceglane
13.	stajnia z oborą, ob. chlewnia	KB - Karta biała z 2003-07-01	stajnia	2. poł. XIX w.	ceglane
14.	pałac	KB - Karta biała z 1993-01-01	pałac	poł. XVIII w.	ceglane
15.	kuźnia	KB - Karta biała z 1989-12-01	kuźnia	1. poł. XIX w.	ceglane
16.	stodoła	KB - Karta biała z 2003-07-01	stodoła	przełom XIX/XX w.	drewniane
17.	stodoła	KB - Karta biała z 2003-07-01	stodoła	przełom XIX/XX w.	ceglane
18.	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. fil. pw. św. Piotra i Pawła	KB - Karta biała z 1988-06-01	kościół	koniec XIX w.	ceglane
19.	dom nr 2a, d. czworak	KB - Karta biała z 1985-07-01	czworak	1822 r.	ceglane
20.	obora i spichlerz, ob. chlewnia	KB - Karta biała z 2003-07-01	stajnia	2. poł. XIX w.	ceglane
21.	dom nr 3, d. czworak	KB - Karta biała z 1985-07-01	czworak	1822 r.	ceglane
22.	dom nr 4, d. czworak	KB - Karta biała z 1985-07-01	czworak	1822 r.	ceglane
23.	dom nr 5, d. czworak	KB - Karta biała z 1985-07-01	czworak	1822 r.	ceglane
24.	dwór	KB - Karta biała z 1993-01-01	dwór	poł. XIX w.	ceglane
25.	obora	KB - Karta biała z 2003-07-01	obora	2. poł. XIX w.	ceglane
26.	chlewnia, ob. obora	KB - Karta biała z 2003-07-01	chlew	2. poł. XIX w.	ceglane
27.	dwór	KB - Karta biała z 2003-07-01	dwór	2. poł. XIX w.	ceglane
28.	obora	KB - Karta biała z 2003-07-01	obora	2. poł. XIX w.	ceglane
29.	kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. par. pw. Narodzenia NMP	KZ - Karta zielona z 1959-10-01; KB - Karta biała z 1988-06-01	kościół	ok. 1672 r.	ceglane
30.	pastorówka, ob. dom mieszkalny nr 7	KB - Karta biała z 2001-11-01	plebania	1. poł. XIX w.	ceglane
31.	stajnia, ob. obora	KB - Karta biała z 2003-07-01	stajnia	2. poł. XIX w.	ceglane
32.	chlewnia	KB - Karta biała z 2003-07-01	chlew	2. poł. XIX w.	kamienne
33.	spichlerz	KB - Karta biała z	spichlerz	2. poł. XIX	ceglane

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

		2003-07-01	(folwarczny/chłopski)	w.	
34.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
35.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
36.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1990-03-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
37.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
38.	cmentarz ewangelicki, ob. komunalny	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	XVI w.	-
39.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1990-05-01	cmentarz protestancki	poł. XIX w.	-
40.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1993-01-01	cmentarz protestancki	do 1850 r.	-
41.	cmentarz wojenny z okresu I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1995-06-01	cmentarz I wojna światowa	1. ćw. XX w.	-
42.	cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich z I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1983-05-01	cmentarz I wojna światowa	2. poł. lat 10. XX w.	-
43.	cmentarz wojenny z I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1990-05-01	cmentarz I wojna światowa	1915 r.	-
44.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1990-05-01	cmentarz protestancki	1. poł. XIX w.	-
45.	cmentarz komunalny	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz komunalny (miejski/gminny)	1. poł. lat 60. XX w.	-
46.	cmentarz wojenny z I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1983-05-01	cmentarz I wojna światowa	2. poł. lat 10. XX w.	-
47.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	koniec XIX w.	-
48.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1995-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
49.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1990-04-01	cmentarz protestancki	2. ćw. XIX w.	-
50.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1993-07-01	cmentarz protestancki	2. ćw. XIX w.	-
51.	cmentarz wojenny z I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1996-07-01	cmentarz I wojna światowa	1914 r.	-
52.	cmentarz wojenny z I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1982-12-01	cmentarz I wojna światowa	1914 r.	-
53.	cmentarz rodowy	KC - Karta cmentarza z 1993-01-01	cmentarz rodowy	poł. XIX w.	-
54.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	pocz. XX w.	-
55.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1995-04-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
56.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
57.	park podworski	EP - Ewidencja parkowa z 1985-12-01	ogród	2. poł. XIX w.	-
58.	dom nr 1, d. czworak	KB - Karta biała z 1985-07-01	czworak	1822 r.	ceglane
59.	gorzelnia (komin i fundamenty)	KB - Karta biała z brak daty	gorzelnia	2. poł. XIX w.	ceglane
60.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
61.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1993-07-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
62.	cmentarz	KC - Karta cmentarza	cmentarz	2. poł. XIX	-

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	ewangelicki	z 1994-05-01	protestancki	w.	
63.	cmentarz rodowy	KC - Karta cmentarza z 1994-06-01	cmentarz rodowy	2. poł. XIX w.	-
64.	cmentarz rodowy	KC - Karta cmentarza z 1994-06-01	cmentarz rodowy	pocz. XX w.	-
65.	mogiła zbiorowa żołnierzy rosyjskich z I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz I wojna światowa	od 1918 r.	-
66.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1990-05-01	cmentarz protestancki	poł. XIX w.	-
67.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	pocz. XX w.	-
68.	cmentarz rodowy	KC - Karta cmentarza z 1994-06-01	cmentarz rodowy	pocz. XX w.	-
69.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	1. poł. XIX w.	-
70.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
71.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	1. poł. XX w.	-
72.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1993-07-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
73.	cmentarz rodowy	KC - Karta cmentarza z 1993-07-01	cmentarz rodowy	pocz. XX w.	-
74.	cmentarz rodowy	KC - Karta cmentarza z 1993-01-01	cmentarz rodowy	koniec XIX w.	-
75.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
76.	mogiła zbiorowa żołnierzy rosyjskich z okresu I wojny światowej	KC - Karta cmentarza z 1993-07-01	cmentarz I wojna światowa	1915 r.	-
77.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1995-06-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
78.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1994-06-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
79.	cmentarz ewangelicki	KC - Karta cmentarza z 1995-05-01	cmentarz protestancki	2. poł. XIX w.	-
80.	park dworski	EP - Ewidencja parkowa z 1985-12-01	ogród	XVII - XVIII w.	-
81.	zespół dworski	KB - Karta biała z 1993-01-01	zespół/ dwór	poł. XIX w.	-
82.	zespół pałacowo-parkowo-folwarczny	KB - Karta biała z 1993-01-01	zespół/ pałac	poł. XVIII w.	-

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie

### Zabytki archeologiczne ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków na terenie gminy Banie

#### Mazurskie

L.p.	Nazwa	Obszar AZP	Datowanie	Funkcja	Data wpisu
1.	Grodzisko	015-076	średniowiecze	śląd osadniczy	18.10.11
2.	Zawady	015-076	epoka brązu	śląd osadniczy	19.10.11
3.	Lisy	015-076	nowożytność	śląd osadniczy	15.10.11
4.	Grodzisko	015-076	pradzieje	śląd osadniczy	19.10.11
5.	Grodzisko	015-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	19.10.11
6.	Grodzisko	015-076	pradzieje	śląd osadniczy	17.10.11
7.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.10.11
8.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.10.11
9.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.10.11

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

10.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.10.11
11.	Lisy	015-076	średniowiecze	śląd osadniczy	20.10.11
12.	Lisy	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	20.10.11
13.	Grodzisko	015-076	średniowiecze	śląd osadniczy	17.10.11
14.	Sapałówka	014-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	01.04.93
15.	Banie Mazurskie	014-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
16.	Wróbel	014-076	nowożytność	śląd osadniczy	01.04.93
17.	Grodzisko	015-076	pradzieje	śląd osadniczy	18.10.11
18.	Grodzisko	015-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	18.10.11
19.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.10.11
20.	Wróbel	014-076	nowożytność	śląd osadniczy	01.04.93
21.	Grodzisko	015-076	średniowiecze	śląd osadniczy	17.10.11
22.	Sapałówka	014-076	pradzieje	śląd osadniczy	01.04.93
23.	Grodzisko	015-076	średniowiecze	śląd osadniczy	18.10.11
24.	Dąbrówka Polska	014-075	średniowiecze	osada	19.10.08
25.	Miczuły	014-075	pradzieje	śląd osadniczy	10.10.08
26.	Miczuły	014-075	nowożytność	śląd osadniczy	10.10.08
27.	Miczuły	014-075	nowożytność	śląd osadniczy	10.10.08
28.	Dąbrówka Polska	014-075	pradzieje	śląd osadniczy	19.10.08
29.	Dąbrówka Polska	014-075	nowożytność	śląd osadniczy	10.10.08
30.	Miczuły	014-075	średniowiecze	śląd osadniczy	14.10.08
31.	Surminy	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
32.	Miczuły	014-075	średniowiecze	śląd osadniczy	14.10.08
33.	Miczuły	014-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	14.10.08
34.	Dąbrówka Polska	014-075	nowożytność	osada	19.10.08
35.	Dąbrówka Polska	014-075	pradzieje	śląd osadniczy	19.10.08
36.	Miczuły	014-075	średniowiecze	śląd osadniczy	20.10.08
37.	Surminy	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
38.	Dąbrówka Polska	014-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	19.10.08
39.	Surminy	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
40.	Miczuły	014-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	05.10.08
41.	Miczuły	014-075	nowożytność	osada	05.10.08
42.	Miczuły	014-075	nowożytność	osada	10.10.08
43.	Kierzki	015-077	epoka żelaza	osada	09.04.95
44.	Dąbrówka Polska	014-075	średniowiecze	osada	19.10.08
45.	Dąbrówka Polska	014-075	średniowiecze	śląd osadniczy	19.10.08
46.	Miczuły	014-075	nowożytność	śląd osadniczy	13.10.08
47.	Miczuły	014-075	nowożytność	śląd osadniczy	10.10.08
48.	Miczuły	014-075	nowożytność	śląd osadniczy	05.10.08
49.	Sapałówka	014-077	nowożytność	osada	20.04.07
50.	Kierzki	015-077	epoka żelaza	osada	09.04.95
51.	Miczuły	014-075	nowożytność	osada	10.10.08
52.	Główka	014-077	epoka kamienia	osada	19.04.07
53.	Miczuły	014-075	epoka żelaza	osada	13.10.08
54.	Kierzki	015-077	pradzieje	śląd osadniczy	09.04.95
55.	Grodzisko	015-076	nowożytność	osada	17.10.11
56.	Lisy	015-076	epoka kamienia	obozowisko	20.10.11
57.	Grodzisko	015-076	średniowiecze	osada	17.10.11
58.	Lisy	015-076	epoka żelaza	cmentarzysko	15.10.11
59.	Lisy	015-076	nowożytność	śląd osadniczy	20.10.11
60.	Lisy	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	20.10.11
61.	Surminy	015-077	epoka kamienia	śląd osadniczy	13.04.95
62.	Grodzisko	015-076	nowożytność	osada	18.10.11

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

63.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.10.11
64.	Lisy	015-076	nowożytność	osada	20.10.11
65.	Lisy	015-076	nowożytność	osada	20.10.11
66.	Lisy	015-076	nowożytność	osada	20.10.11
67.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka żelaza	osada	19.11.09
68.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	16.11.09
69.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	16.11.09
70.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	25.11.09
71.	Grodzisko	015-075	średniowiecze	fortalicja	08.10.13
72.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	19.11.09
73.	Dąbrówka Polska	015-075	pradzieje	śląd osadniczy	22.11.09
74.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka żelaza	osada	22.11.09
75.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka kamienia	osada	19.11.09
76.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	19.11.09
77.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	22.11.09
78.	Grodzisko	015-075	nieznana	cmentarzysko	08.10.13
79.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	22.11.09
80.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	22.11.09
81.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka żelaza	osada	19.11.09
82.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	22.11.09
83.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	25.11.09
84.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	16.11.09
85.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	16.11.09
86.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	16.11.09
87.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	grób	08.10.13
88.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	19.11.09
89.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	19.11.09
90.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	16.11.09
91.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	13.11.09
92.	Grodzisko	015-075	nowożytność	osada	19.11.09
93.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	16.11.09
94.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	13.11.09
95.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	22.11.09
96.	Grodzisko	015-075	średniowiecze	śląd osadniczy	25.11.09
97.	Lisy	015-076	pradzieje	śląd osadniczy	20.10.11
98.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka żelaza	osada	19.11.09
99.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	16.11.09
100.	Grodzisko	015-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	13.11.09
101.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	16.11.09
102.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	19.11.09
103.	Kierzki	015-076	nowożytność	osada	21.10.11
104.	Lisy	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	20.10.11
105.	Banie Mazurskie	014-076	pradzieje	śląd osadniczy	01.04.93
106.	Lisy	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	20.10.11
107.	Kierzki	015-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	21.10.11
108.	Zawady	015-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	22.10.11
109.	Lisy	015-076	nowożytność	śląd osadniczy	20.10.11
110.	Zawady	015-076	średniowiecze	śląd osadniczy	22.10.11
111.	Sapałówka	014-077	epoka żelaza	osada	18.04.07
112.	Sapałówka	014-077	nowożytność	osada	20.04.07
113.	Sapałówka	014-077	nowożytność	osada	20.04.07
114.	Zawady	015-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	22.10.11

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

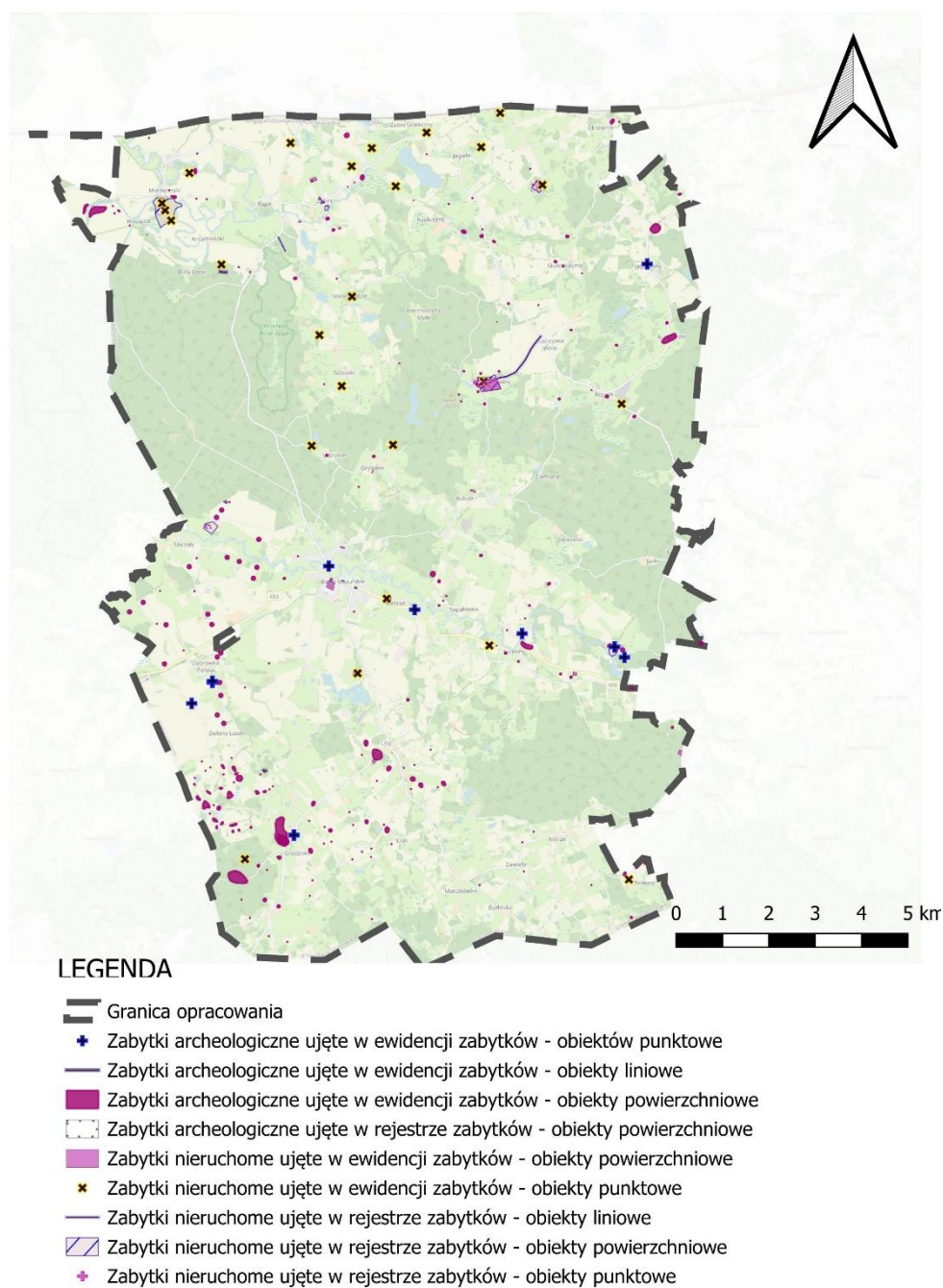
115.	Kierzki	015-077	epoka kamienia	śląd osadniczy	09.04.95
116.	Sapałówka	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
117.	Banie Mazurskie	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
118.	Wróbel	014-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
119.	Miczuły	014-075	epoka żelaza	osada	10.10.08
120.	Miczuły	014-075	pradzieje	śląd osadniczy	10.10.08
121.	Wróbel	014-076	średniowiecze	osada	01.04.93
122.	Sapałówka	014-076	pradzieje	śląd osadniczy	01.04.93
123.	Sapałówka	014-076	pradzieje	śląd osadniczy	01.04.93
124.	Wróbel	014-076	epoka żelaza	osada	01.04.93
125.	Surminy	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
126.	Kulsze	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
127.	Lisy	014-076	nowożytność	osada	01.04.93
128.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	23.11.09
129.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	grób	18.10.09
130.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	18.10.09
131.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	16.11.09
132.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	osada	23.11.09
133.	Grodzisko	015-075	pradzieje	osada	18.10.09
134.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	cmentarzysko	18.10.09
135.	Miczuły	014-075	pradzieje	osada	08.10.08
136.	Miczuły	014-075	epoka żelaza	osada	10.10.08
137.	Grodzisko	015-075	średniowiecze	grodzisko	04.10.13
138.	Miczuły	014-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	13.10.08
139.	Widgiry	012-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	01.04.93
140.	Żabin	012-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	29.09.09
141.	Żabin	012-075	średniowiecze	osada	29.09.09
142.	Żabin	012-075	średniowiecze	śląd osadniczy	29.09.09
143.	Żabin	012-076	nowożytność	osada	01.04.93
144.	Widgiry	012-076	nowożytność	osada	01.04.93
145.	Widgiry	012-076	nowożytność	śląd osadniczy	01.04.93
146.	Widgiry	012-076	epoka żelaza	osada	01.04.93
147.	Żabin Białe Dwór	013-075	nieznana	osada	10.10.09
148.	Żabin	012-075	średniowiecze	śląd osadniczy	29.09.09
149.	Żabin	012-075	epoka kamienia	osada	28.09.09
150.	Żabin	012-076	nowożytność	osada	01.04.93
151.	Żabin	012-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	28.09.09
152.	Żabin	012-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	01.04.93
153.	Jagły	012-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	01.04.93
154.	Żabin	012-075	średniowiecze	osada	25.09.09
155.	Widgiry	012-076	nowożytność	osada	01.04.93
156.	Kruki	012-076	nowożytność	osada	01.04.93
157.	Widgiry	012-076	pradzieje	cmentarzysko	01.04.93
158.	Kruki	012-076	epoka żelaza	śląd osadniczy	01.04.93
159.	Ściborki Białe Dwór	013-075	epoka żelaza	śląd osadniczy	10.10.09
160.	Żabin	012-075	średniowiecze	śląd osadniczy	29.09.09
161.	Żabin	012-075	średniowiecze	osada	28.09.09
162.	Żabin	012-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	01.04.93
163.	Żabin	012-075	nowożytność	osada	29.09.09
164.	Obszarniki	012-077	epoka żelaza	śląd osadniczy	15.04.91
165.	Żabin	012-075	pradzieje	śląd osadniczy	28.09.09
166.	Żabin	012-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	28.09.09
167.	Żabin	012-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	29.09.09
168.	Klewiny	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
169.	Ściborki	013-076	epoka żelaza	osada	01.04.93
170.	Ściborki	013-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
171.	Ściborki	013-076	pradzieje	osada	01.04.93
172.	Klewiny	013-076	nieznana	osada	01.04.93

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

173.	Obszarniki	012-077	nowożytność	osada	15.04.91
174.	Jagoczany	012-077	nowożytność	osada	15.04.91
175.	Klewiny	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
176.	Klewiny	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
177.	Klewiny	013-076	nowożytność	osada	01.04.93
178.	Jagoczany	012-077	epoka żelaza	osada	15.04.91
179.	Szarek	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
180.	Klewiny	013-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
181.	Skaliszkiejmy	013-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
182.	Maciejowa Wola	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
183.	Klewiny	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
184.	Klewiny	013-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
185.	Widgiry	013-076	średniowiecze	śląd osadniczy	01.04.93
186.	Widgiry	013-076	epoka żelaza	osada	01.04.93
187.	Rogale	013-076	epoka żelaza	osada	01.04.93
188.	Gryżewo (Gryżgiry)	013-076	epoka kamienia	śląd osadniczy	01.04.93
189.	Skaliszkiejmy	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
190.	Gryżewo	013-076	pradzieje	śląd osadniczy	01.04.93
191.	Skaliszkiejmy	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
192.	Klewiny	013-076	średniowiecze	osada	01.04.93
193.	Jagoczany	013-077	średniowiecze	osada	15.04.91
194.	Maciejowa Wola	013-077	pradzieje	śląd osadniczy	15.04.91
195.	Jagoczany (Audyniszki)	013-077	nowożytność	osada	15.04.91
196.	Jagoczany (Audyniszki)	013-077	nowożytność	śląd osadniczy	15.04.91
197.	Jagoczany	013-077	epoka kamienia	śląd osadniczy	15.04.91
198.	Dąbrówka Polska	015-075	epoka kamienia	znalezisko luźne	18.10.09
199.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	kopiec	08.10.13
200.	Dąbrówka Polska	015-075	nowożytność	wały	22.11.09
201.	Ściborki Białe Dwór	013-075	średniowiecze	wały	11.11.09
202.	Banie Mazurskie Janele	014-076	średniowiecze	osada	01.04.93
203.	Sapałówka	014-076	pradzieje	śląd osadniczy	01.04.93
204.	Sapałówka	014-077	epoka żelaza	cmentarzysko	18.04.07
205.	Grodzisko	015-075	nowożytność	cmentarzysko	18.10.09
206.	Grodzisko	015-075	epoka żelaza	cmentarzysko	18.10.09
207.	Wróbel	014-076	epoka żelaza	cmentarzysko	01.04.93
208.	Dąbrówka Polska	014-075	epoka żelaza	cmentarzysko	10.10.08
209.	Dąbrówka Polska	014-075	epoka kamienia	śląd osadniczy	10.10.08
210.	Jagoczany	013-077	epoka żelaza	cmentarzysko	15.04.91
211.	Sapałówka	014-077	epoka brązu	znalezisko luźne	18.04.07
212.	Sapałówka	014-077	epoka kamienia	znalezisko luźne	18.04.07
213.	Dąbrówka Polska	015-075	nieznana	znalezisko luźne	18.10.09

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie

Rys. 9. Zabytki w granicach gminy Banie Mazurskie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie

#### 4.12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.

Teren gminy Banie Mazurskie nie posiada obszarów pomników zagłady, o których mowa w art. 2 Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. z 2015 r. poz. 2120).

#### 4.13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.

Na obszarze gminy Banie Mazurskie występują tereny zamknięte wyznaczone przez Ministra Obrony Narodowej. Wskazane zostały w załączniku do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. Min. Obr. Nar. Z 2024 r. poz. 115):

- 1) Dz. ew. nr 34/1, 34/3, 35 obręb Obszarniki,
- 2) Dz. ew. nr 160/4 obręb Żabin,
- 3) Dz. ew. nr 148 obręb Miczuły.

Dla wyżej wymienionych terenów zamkniętych nie ustalono stref ochronnych.

Zgodnie z art. 13a, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego ds. transportu. W związku z powyższym, ww. działki ewidencyjne wyłączono z granic opracowania planu ogólnego.

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, powołane decyzją właściwego Ministra ds. Infrastruktury,

#### 4.14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.

Na terenie gminy Banie Mazurskie nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

#### 4.15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.

W granicach administracyjnych gminy Banie Mazurskie nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### 4.16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.

Na terenie gminy Banie Mazurskie nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i wymagających rewitalizacji.

#### 4.17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Rada powiatu gołdapskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Banie Mazurskie obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

#### 4.18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE.

Charakterystyka obszarów wiejskich łączy się ze znacznym odsetkiem terenów otwartych stanowiących obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów i wód. Obszary te w sposób szczególny wymagają racjonalnego gospodarowania nimi, mając na uwadze ich wartość dla utrzymania właściwego zaopatrzenia w żywność pochodzącą z produkcji rolniczej (uprawy oraz hodowla zwierząt), pełnienia funkcji gospodarczych m.in. związanych z produkcją w zakresie sektora drzewnego, funkcji ekologicznych, tj. produkcji wysokiej jakości powietrza (tlenu i pochłaniania CO<sub>2</sub>), w tym ochrony gleby i wody, a także funkcje społeczne lasów i wód związanych z rekreacją, turystyką, edukacją czy tworzeniem miejsc pracy.

Ze względu na priorytet, jakim jest ochrona gruntów rolnych klas I-III, ale również racjonalne dysponowanie przestrzenią, szczególnie obejmującą obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bardzo ważnym aspektem jest wykorzystywanie do celów zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych oraz nieużytków. Udział użytków klas I-III w gminie Banie Mazurskie wynosi 7,67 % powierzchni ogólnej gminy.

Gmina Banie Mazurskie charakteryzuje się dosyć wysokim odsetkiem gruntów leśnych w stosunku do jej ogólnej powierzchni. Lesistość gminy wynosi 32,9 %. Na terenie gminy dominują lasy będące własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych. Pozostałe grunty leśne stanowią własność osób prywatnych oraz lasy gminne.

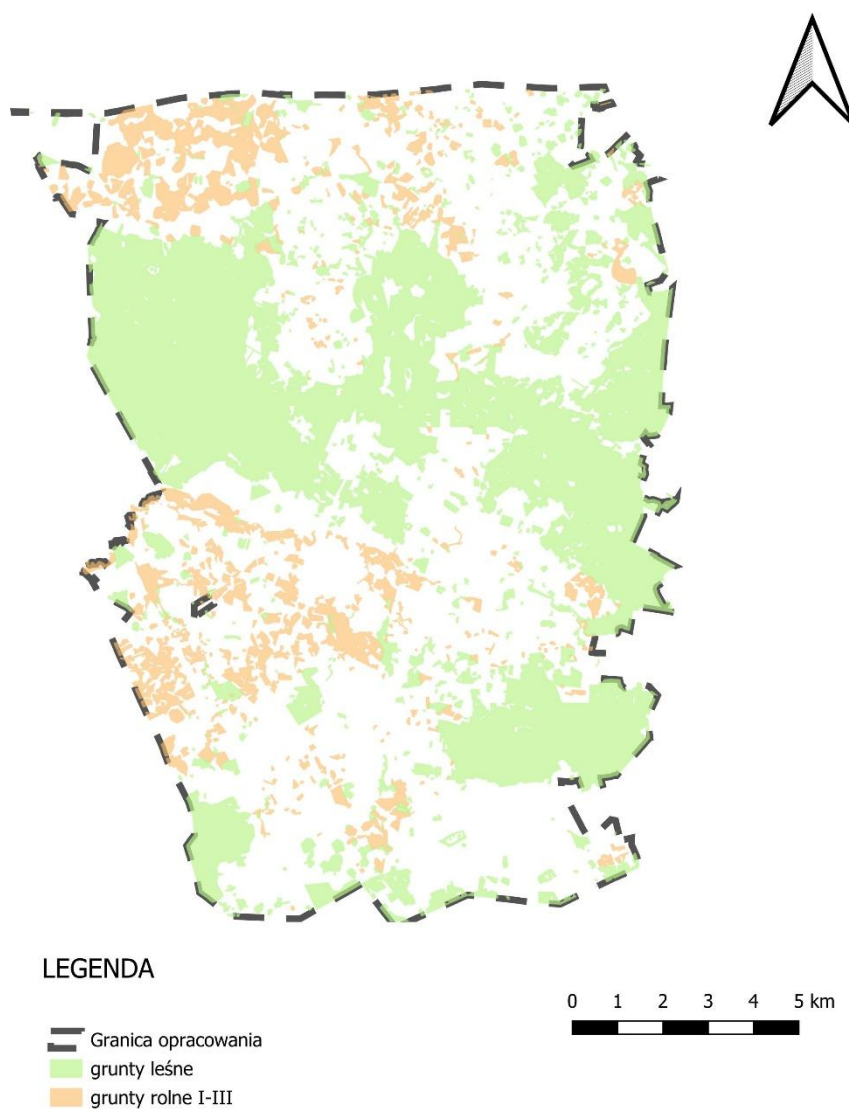
W pierwszej kolejności zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych winna odbywać się na terenach już zurbanizowanych, wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i transportową, na terenach niesprzyjających gospodarce rolnej i leśnej.

Poniższa mapa przedstawia udział i rozmieszczenie gruntów rolnych klas I-III na tle gminy Banie Mazurskie oraz użytków leśnych.

Dokonując ustaleń w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim tereny występowania gruntów rolnych klas I-III, objętych ścisłą ochroną prawną oraz tereny

użytków leśnych oraz wód, ograniczając do minimum możliwość realizacji na tych terenach zabudowy i pozostawiając je w przeważającym stopniu jako tereny otwarte, wyznaczając strefy SO. Na terenach gruntów leśnych w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające prowadzenie gospodarki leśnej.

**Rys.10. Rozmieszczenie gruntów rolnych i leśnych**



Źródło: Opracowanie własne

4.19. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.

Na terenie gminy Banie Mazurskie brak jest zlokalizowanych zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.20. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.

Gmina Banie Mazurskie, z racji swego położenia geograficznego, nie posiada w swych granicach administracyjnych pasa nadbrzeżnego oraz pasa technicznego, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2025 r. poz. 409).

5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z ROZMIESZCZENIA ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOAWIAJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU, A TAKŻE SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO

Rozwój przestrzenny gminy Banie Mazurskie zależy w znacznym stopniu od rozmieszczenia oraz dostępności do istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, które warunkują jakość życia mieszkańców, funkcjonowanie gospodarki lokalnej oraz możliwości dalszego zagospodarowania terenów. Infrastruktura ta, tak jak walory środowiskowe i krajobrazowe, stanowi jeden z kluczowych czynników kształtujących kierunki i intensywność rozwoju przestrzennego gminy, a jednocześnie generuje określone ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, wynikające z przepisów odrębnych oraz wymogów technicznych i funkcjonalnych.

5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

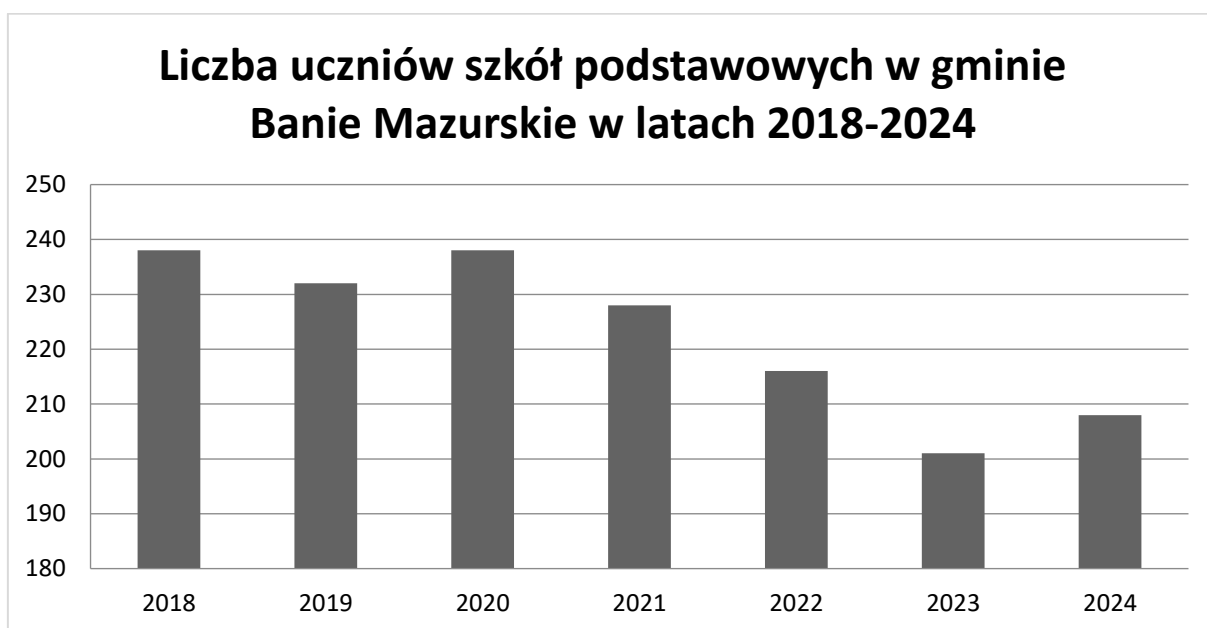
Infrastruktura społeczna gminy Banie Mazurskie obejmuje w szczególności obiekty oświaty, kultury, sportu, ochrony zdrowia oraz administracji publicznej, zlokalizowane głównie w większych miejscowościach gminy. Rozmieszczenie tych obiektów wpływa na dostępność usług publicznych oraz koncentrację zabudowy mieszkaniowej. Uwarunkowania wynikające z lokalizacji infrastruktury społecznej, w tym potrzeba zapewnienia przestrzeni pod rozwój usług publicznych oraz ochrona istniejących obiektów, zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, umożliwiających rozwój

infrastruktury społecznej. Poniżej przedstawiono szczegółową charakterystykę stanu poszczególnych sektorów infrastruktury społecznej na terenie gminy Banie Mazurskie.

### **Oświata**

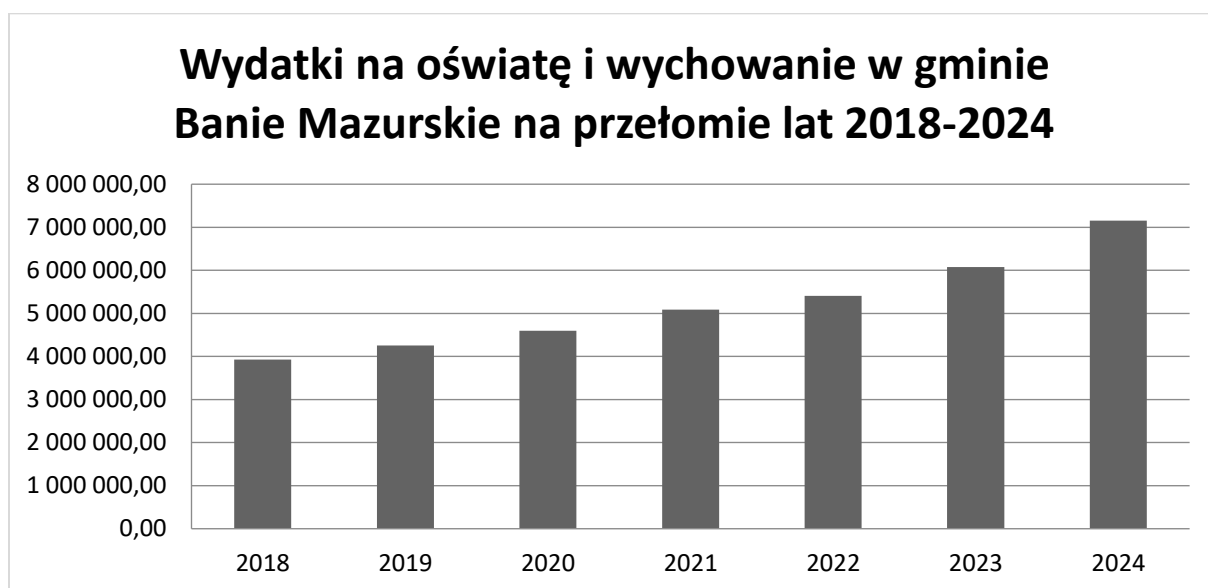
Na terenie gminy Banie Mazurskie funkcjonuje Zespół Placówek Oświatowych, ul. Konopnickiej 12, obejmujący szkołę podstawową oraz przedszkole publiczne samorządowe.

Liczba uczniów szkół podstawowych w gminie Banie Mazurskie, na przestrzeni ostatnich lat, zmniejszała się, po czym odnotowano niewielki wzrost w roku 2024, co przedstawiono na poniższym wykresie.



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego*

Biorąc pod uwagę wydatki z budżetu gminy Banie Mazurskie w ostatnich latach, przeznaczone na oświatę i wychowanie, zauważyć należy tendencję wzrostową. Wydatki te należą do zadań własnych gminy, a w ich skład wchodzi m.in.: utrzymanie budynków, pracowników obsługi i administracji, dowóz uczniów, częściowo dożywianie. Tendencję wydatkowania przez gminę Banie Mazurskie oświaty i wychowania na przestrzeni ostatnich lat, przedstawiono na poniższym wykresie.



*Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego*

### **Ochrona zdrowia**

Na terenie gminy funkcjonuje: Przychodnia, "Panaceum" Kuliś, Groch, Kokolus Pielęgniarska Spółka Partnerska ul. Kościuszki 1, 19-520 Banie Mazurskie.

Liczba udzielonych porad lekarskich w gminie Banie Mazurskie w 2024 r. wyniosła 6202. W stosunku do roku poprzedzającego liczba ta spadła o blisko 400.

Na terenie gminy funkcjonuje Apteka zlokalizowana przy ul. Konopnickiej 12, 19-520 Banie Mazurskie.

### **Pomoc społeczna**

Na terenie gminy Banie Mazurskie, pomocą społeczną zajmuje się przede wszystkim Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Baniach Mazurskich. Jest jednostką organizacyjną, prowadzącą swoją działalność statutową, mającą na celu umożliwienie mieszkańcom Gminy przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych, których nie są oni w stanie pokonać, wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości.

Celem działania Ośrodka jest:

- 1) Umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężanie trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości,

- 2) Wspieranie osób i rodzin w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwienie im życia w warunkach odpowiadających godności człowieka,
- 3) Doprowadzenie osób i rodzin do życiowego usamodzielnienia oraz integracji ze środowiskiem.

Ośrodek wykonuje zadania własne gminy oraz realizuje zadania pomocy społecznej zlecone gminie z zakresu administracji rządowej, zgodnie z ustaleniami przekazywanymi przez Wojewodę Warmińsko – Mazurskiego. Realizuje również inne zadania nałożone przepisami ustaw i aktów prawnych.

Na terenie Gminy Banie Mazurskie funkcjonują świetlice wiejskie:

1. Budziska 5, działka nr 176/1,
2. Dąbrówka Polska 7B, działka nr 117/4,
3. Grodzisko 73, działka nr 366/1,
4. Kierzki 40, działka nr 55/6,
5. Mieduniszki Małe 2, działka nr 181/13,
6. Surminy 9E, działka nr 22/4,
7. Widgiry 20, działka nr 143/7,
8. Jagoczany 1A, działka 138/15,
9. Żabin 36, działka 48/5.

### **Sport**

Na terenie gminy Banie Mazurskie funkcjonują place rekreacyjno-sportowe:

- 1) Plac rekreacyjno-sportowy w Kulszach, dz. nr 88, obręb Ziemiany
- 2) Plac rekreacyjno-sportowy w Budziskach, dz. nr 176/2, obręb Zawady,
- 3) Plac rekreacyjno-sportowy w Lisach, dz. nr 36/1, obręb Lisy,
- 4) Plac rekreacyjno-sportowy w Widgirach, dz. nr 143/97, obręb Jagiele,
- 5) Plac rekreacyjny w Ściborkach, dz. nr 106, obręb Ściborki,
- 6) Plac rekreacyjny w Rapie, dz. nr 202/50, obręb Żabin,

- 7) Plac rekreacyjny w Kierzkach, dz. nr 55/6, obręb Kierzki,
- 8) Plac rekreacyjno-sportowy w Sapałówce, dz. nr 139, obręb Sapałówka,
- 9) Plac rekreacyjny w Rogalach, dz. nr 130,131, obręb Rogale,
- 10) Plac rekreacyjno-sportowy w Jagoczanach, dz. nr 138/15, obręb Jagoczany
- 11) Plac rekreacyjno-sportowy OSA przy ul. Topolowej, dz. nr 95/232, obręb Banie Mazurskie,
- 12) Plac rekreacyjno-sportowy przy ul. Kętrzyńskiego, dz. nr 206/1, obręb Banie Mazurskie,
- 13) Plac rekreacyjno-sportowy – miejsce postojowe „Rowerem po gminie Banie Mazurskie” przy ul. Topolowej, dz. nr 95/233, obręb Banie Mazurskie,
- 14) Plac rekreacyjno-sportowy w Grodzisku dz. nr 366/1, obręb Grodzisko

### **Kultura**

Na terenie gminy Banie Mazurskie funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna oraz punkt biblioteczny w świetlicy wiejskiej w Widgirach.

Podstawowym celem działalności Biblioteki jest rozwijanie i zaspokajanie zróżnicowanych potrzeb edukacyjnych, kulturalnych i informacyjnych mieszkańców gminy.

Liczba czytelników bibliotek publicznych na 1000 ludności w roku 2024 wyniosła 132 osoby i w stosunku do roku 2018 spadła o średnio 13 osób.

W celu rozwoju gminy i poprawy jakości życia mieszkańców, gmina Banie Mazurskie corocznie podejmuje współpracę z organizacjami pozarządowymi. W 2025 r. funkcjonuje Program współpracy Gminy Banie Mazurskie z organizacjami pozarządowymi oraz podmiotami wymienionymi w art. 3 ust. 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie na rok 2025 (Uchwała Nr IX/60/2024 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 30 października 2024 r.). Dokument określa w perspektywie rocznej cele, zasady, przedmiot i formy współpracy, a także obszary oraz priorytetowe zadania publiczne realizowane w ramach współpracy Gminy Banie Mazurskie z organizacjami pozarządowymi prowadzącymi działalność pożytku publicznego na jej terenie lub na rzecz jej mieszkańców.

Celem głównym programu współpracy jest umacnianie demokratycznego ładu społecznego w środowisku lokalnym poprzez budowanie stabilnego partnerstwa pomiędzy samorządem a organizacjami, opartego na długotrwałej współpracy, służącego do lepszego rozpoznawania i zaspokajania potrzeb społecznych mieszkańców gminy w sposób skuteczny i efektywny.

Założeniem jest realizacja powyższego celu poprzez cele szczegółowe:

- 1) tworzenie warunków do zwiększania aktywności społecznej mieszkańców gminy,
- 2) zwiększenie wpływu sektora obywatelskiego na kreowanie polityki społecznej w gminie,
- 3) poprawa jakości życia, poprzez pełniejsze zaspokajanie potrzeb społecznych,
- 4) uzupełnianie działań gminy w zakresie nie objętym przez struktury samorządowe,
- 5) zwiększenie udziału mieszkańców w rozwiązywaniu lokalnych problemów,
- 6) promocja gminy.

### 5.3. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Sieć komunikacyjną na terenie gminy Banie Mazurskie stanowią: drogi gminne, drogi powiatowe oraz droga wojewódzka, a także komunikacja drogowa wewnętrzna. Istniejący układ komunikacyjny zapewnia obsługę komunikacyjną na terenie gminy, jak i powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Ww. sieć dróg stanowi podstawowe kryterium możliwości funkcjonowania zabudowy i wydzielenia działki budowlanej. Dostępność do dróg różnych klas i kategorii daje możliwości rozwoju nowych terenów na cele budowlane, ale też pozwala na sprawną i bezkolizyjną obsługę terenów już zabudowanych czy przeznaczonych pod zabudowę.

Rozmieszczenie infrastruktury transportowej determinuje zatem dostępność komunikacyjną poszczególnych miejscowości gminy, a tym samym warunkuje możliwość ich dalszego rozwoju.

Należy podkreślić jednak, iż występowanie dróg powoduje określone ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w ich sąsiedztwie, wynikających z występującego oddziaływania ruchu kołowego na otoczenie, w szczególności na ludzi i zabudowę, w związku z generowanym hałasem i drganiami.

Przepisy odrębne określają szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, w sąsiedztwie dróg poprzez

wskazanie m.in. minimalnej odległości lokalizowania obiektów budowlanych od dróg w zależności od ich klasy.

Rozwój nowych dróg, a także utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego uwzględniono w planie ogólnym gminy. Dla części dróg, w szczególności, wojewódzkich i powiatowych wyznaczono strefy komunikacyjne, a dla pozostałych inne strefy planistyczne, które umożliwiają na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy realizację terenów komunikacji (dróg, komunikacji kolejowej, szynowej, lotniczej, drogowej wewnętrznej, pieszej, rowerowej, parkingów, placów, miejsc obsługi podróżnych).

Przez teren gminy Banie Mazurskie nie przebiegają drogi krajowe.

Najważniejszą drogą jest droga wojewódzka, zarządzana przez Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie:

- nr 650 Stara Różanka – Srokowo – Węgorzewo – Banie Mazurskie – Gołdap.

Ponadto, przez teren gminy Banie Mazurskie przebiegają drogi powiatowe, których zarządcą jest Zarząd Dróg Powiatowych w Gołdapi:

LP.	Numer drogi powiatowej	Przebieg drogi powiatowej
1	<b>1734 N</b>	gr. państwa – Rapa – Banie Mazurskie – Grodzisko – Jakunówko – Kruklanki – Sołdany (dr.kraj. nr 63)
2	<b>1764 N</b>	Banie Mazurskie – Rogale
3	<b>1766 N</b>	Jagoczany – gr. państwa
4	<b>1768 N</b>	dr. woj. nr 650 (Surminy) – Juchnajcie
5	<b>1772 N</b>	Lisy – Zawady – Nowiny – dr. nr 1877 N
6	<b>1784 N</b>	Rogale – Mażucie – Gołdap
7	<b>1815 N</b>	Gołdap – Skoczce – Rogale – Żabin – Rapa – Sądkiety Małe – Budry – Radziszewo – dr. nr 1732 N (Pozezdrze)
8	<b>1819 N</b>	Miczuły – dr. woj. nr 650 – Grodzisko
9	<b>1821 N</b>	Żabin – Ściborki – Banie Mazurskie
10	<b>1934 N</b>	Jakunówko – Budziska Leśne – Mieczkówka

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy w Baniach Mazurskich

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

Ponadto, na terenie gminy Baniach Mazurskich funkcjonują drogi gminne:

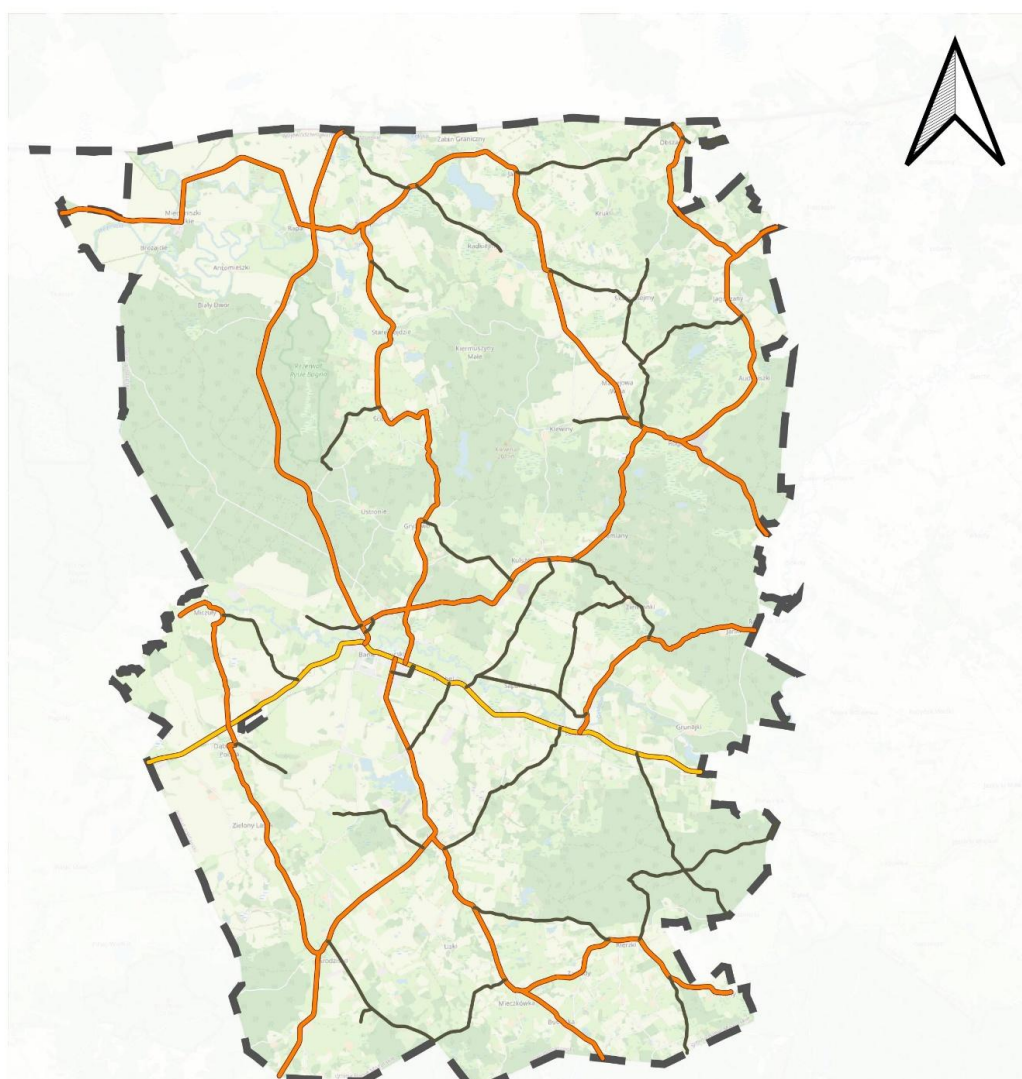
Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi / ulica
1.	<b>134001 N</b>	gr. państwa - dr. pow. nr 1815 N (Żabin)
2.	<b>134002 N</b>	dr. pow. nr 1815 N (Jagiele) - dr. pow. nr 1766 N (Obszarniki)
3.	<b>134003 N</b>	Obszarniki - gr. gm.
4.	<b>134004 N</b>	dr. pow. nr 1815 N (Żabin) - Radkiejmy
5.	<b>134005 N</b>	dr. pow. nr 1821 N (Żabin) - Kiermuszyny Wielkie
6.	<b>134006 N</b>	Ściborki - (dr. Banie Mazurskie - Rapa)
7.	<b>134007 N</b>	Widginy - Skaliszkiejny
8.	<b>134008 N</b>	Maciejowa Wola - Jagoczany
9.	<b>134009 N</b>	Skaliszkiejny - Maciejowa Wola - dr. pow. nr 1815 N (Rogale)
10.	<b>134010 N</b>	Klewiny - dr. pow. nr 1815 N (Rogale)
11.	<b>134011 N</b>	Gryżewo - Kulsze
12.	<b>134012 N</b>	dr. pow. nr 1764 N (Ziemiany) - Ziemianki - dr. pow. nr 1768 N
13.	<b>134013 N</b>	Ziemiany - Wróbel
14.	<b>134014 N</b>	dr. gm. nr 134013 N (Wróbel) - Sapałówka
15.	<b>134015 N</b>	Sapałówka - Ziemianki
16.	<b>134016 N</b>	Banie Mazurskie kol. - dr. pow. nr 1734 N (Banie Mazurskie)
17.	<b>134017 N</b>	Miczuły - dr. wojew. nr 650 (Banie Mazurskie)
18.	<b>134018 N</b>	Dąbrówka Polska - dr. pow. nr 1734 N (Lisy)
19.	<b>134019 N</b>	Grodzisko - gr. gm.
20.	<b>134020 N</b>	dr. pow. nr 1734 N (Grodzisko kol.)- dr.gm. nr 34019 N
21.	<b>134021 N</b>	Wróbel - Wólka
22.	<b>134022 N</b>	Lisy - Surminy
23.	<b>134023 N</b>	dr. pow. nr 1772 N (Lisy) - dr. pow. nr 1772 N (Kierzki)
24.	<b>134024 N</b>	dr. pow. nr 1772 N (Mieczkówka) - gr. gm.
25.	<b>134025 N</b>	dr. wojew. nr 650 - gr. gm. (Kolniszki)
26.	<b>134026 N</b>	Kierzki - gr. gm. (Boćwinka)
27.	<b>134027 N</b>	dr. pow. nr 1772 N (Kierzki) - gr. gm.
28.	<b>134028 N</b>	ul. Mazurska, pomiędzy ulicami Warmińską i Konopnickiej (dz. nr: 466, obręb Banie Mazurskie)
29.	<b>134029 N</b>	ul. Warmińska, od skrzyżowania z ul. Kościuszki do skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 650 - ul. Konopnickiej (dz. nr: 478, 467, 268/4, obręb Banie Mazurskie)

30.	<b>134030 N</b>	ul. Świerkowa (dz. nr: 95/111, 95/228 obręb Banie Mazurskie)
31.	<b>134031 N</b>	droga dojazdowa od skrzyżowania z drogą powiatową nr 1815N do cmentarza komunalnego w miejscowości Żabin (dz. nr: 143,144, 20/2 obręb Banie Mazurskie)





Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy w Baniach Mazurskich

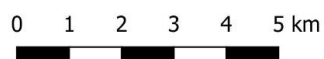
Przez obszar gminy Banie Mazurskie nie przebiegają linie kolejowe.

**Rys. 11. Sieć komunikacyjna**



**LEGENDA**

-  Granica opracowania
-  droga gminna
-  droga powiatowa
-  droga wojewódzka



Źródło: Opracowanie własne

#### 5.4. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Infrastruktura techniczna gminy obejmuje: systemy zaopatrzenia w wodę, w tym ujęcia wody, systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków, sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne oraz gospodarkę odpadami. Jej rozmieszczenie i stopień rozwoju mają istotny wpływ na możliwości zagospodarowania terenów, intensywność zabudowy oraz kierunki rozwoju gminy. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej została uwzględniona w planie ogólnym poprzez zastosowane ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, mające na celu zapewnienie dostępności i wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także zapewnienie bezpieczeństwa i ochrony istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz ich otoczenia.

##### **Elektroenergetyka**

Według aktualnych danych, mieszkańcy gminy Banie Mazurskie mają zapewnioną dostawę energii elektrycznej, a istniejące sieci są poddawane niezbędnym konserwacjom.

Dla linii elektroenergetycznych obowiązują pasy ochrony funkcyjnej, stanowiące przestrzeń z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów.

Dla linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują pasy ochrony funkcyjnej, stanowiące przestrzeń z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, o szerokościach:

- 1) 18,5 m po każdej ze stron od osi istniejących linii napowietrznych WN 110 kV,
- 2) 7 m po każdej ze stron od osi istniejących linii napowietrznych SN 15 kV,
- 3) 3,5 m po każdej ze stron od osi istniejących linii napowietrznych nn 0,4 kV,
- 4) 1 m po każdej ze stron od osi istniejących linii kablowych SN 15 kV, i nn 0,4 kV.

Szczegółowe rozmieszczenie ww. linii elektroenergetycznych, a także istniejącej i planowanej zabudowy względem ich lokalizacji, nastąpi na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o ustalenia niniejszego planu ogólnego.

##### **Gaz**

Obecnie na terenie gminy Banie Mazurskie nie występuje sieć gazowa niskiego, średniego i wysokiego ciśnienia.

### **Gospodarka ściekowa**

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, długość czynnej sieci kanalizacyjnej w gminie Banie Mazurskie w 2024 r. wyniosła 42,8 km. W stosunku do roku 2018 liczba ta wzrosła o 1,5 km. W związku z powyższym, odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej również uległ zwiększeniu.

<b>Odsetek ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej (%)</b>					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
23,8	23,8	23,8	24,0	24,1	24,4
<b>Długość czynnej sieci kanalizacyjnej (km)</b>					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
41,3	41,3	41,3	41,3	42,8	42,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Liczba przyłączy do budynków mieszkalnych i budynków zbiorowego zamieszkania również wykazuje tendencję wzrostową na przestrzeni ostatnich lat. W 2024 r. liczba przyłączy wyniosła 144 i w stosunku do roku 2018 liczba ta wzrosła nieznacznie.

Odsetek budynków mieszkalnych podłączonych do sieci kanalizacyjnej w gminie Banie Mazurskie w 2024 r. wyniósł 33,4%.

Liczba zbiorników bezodpływowych na terenie gminy wykazywała tendencję wzrostową, aczkolwiek w roku 2024 ich liczba nie zwiększyła się. W przypadku przydomowych oczyszczalni ścieków jest podobnie. W poniższej tabeli przedstawiono liczbę funkcjonujących zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie gminy Banie Mazurskie w latach 2019-2024.

<b>Zbiorniki bezodpływowe - stan w dniu 31 grudnia</b>					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
179	180	178	178	595	595
<b>Oczyszczalnie przydomowe - stan w dniu 31 grudnia</b>					
2019	2020	2021	2022	2023	2024
68	68	74	80	87	87

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

### **Gospodarka wodna**

Ujęcia wody zaopatrujące Gminę Banie Mazurskie znajdują się w następujących miejscowościach: Banie Mazurskie, Budziska oraz Radkiejmy.

Zgodnie z najnowszymi danymi, długość czynnej sieci wodociągowej w roku 2024 wyniosła 137,1 km i zwiększyła się od roku 2020 o 2,3 km.

Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego również stale ulega zwiększeniu, co przedstawiono na poniższym wykresie.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Odsetek ludności korzystającej z sieci wodociągowej w ogóle ludności zamieszkującej gminę Banie Mazurskie jest wysoki i w 2024 r. wyniósł 95,5%.

### **Gospodarka cieplna**

Na terenie Gminy Banie Mazurskie nie istnieje zbiorcza czynna sieć ciepłownicza. Gospodarka cieplna w gminie opiera się na lokalnych kotłowniach zlokalizowanych w obiektach użyteczności publicznej i domach. W pozostałych obiektach i na obszarach wiejskich najczęściej wykorzystywane są: węgiel, miał, drewno, rzadziej olej i gaz.

6. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH, A TAKŻE SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W USTALENIACH PLANU OGÓLNEGO

Na obszarze gminy Banie Mazurskie obowiązują ustalenia Audytu krajobrazowego województwa warmińsko-mazurskiego, przyjętego Uchwałą Nr XI/183/25 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 25 marca 2025 r.

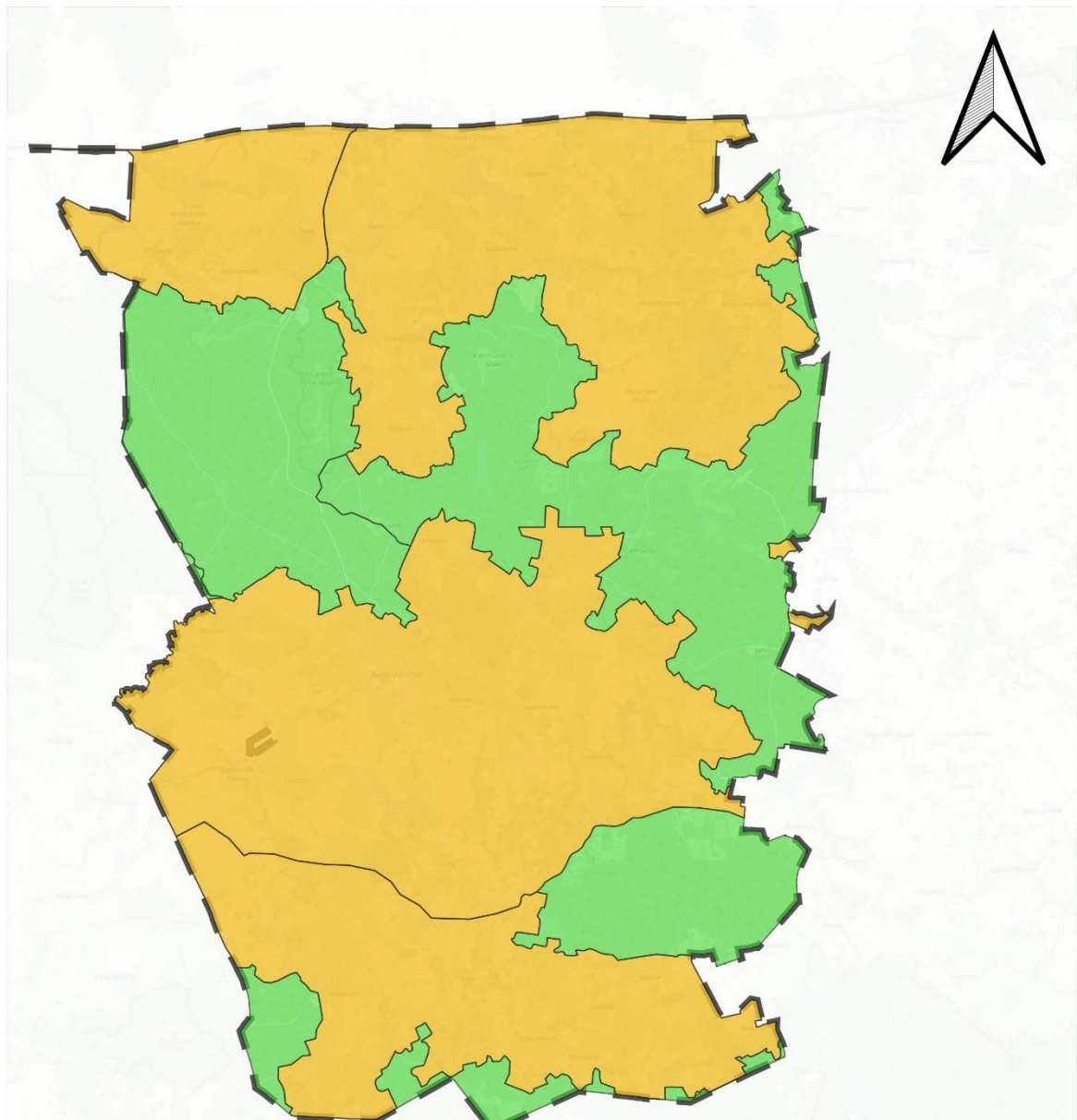
Audyt krajobrazowy określa rekomendacje i wnioski sformułowane dla poszczególnych krajobrazów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych dla możliwości zachowania wartości krajobrazów. Rekomendacje i wnioski stanowią sformułowane na poziomie ogólnym wytyczne, zalecenia i postulaty wskazujące, w jaki sposób powinna być zagospodarowana przestrzeń, aby zachować i chronić walory krajobrazowe, utrzymać ich jakość oraz atrakcyjność, a także zachować specyfikę i wyróżniki krajobrazowe.

Wyznaczone w planie ogólnym gminy Banie Mazurskie strefy planistyczne, a także określone parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie Krajobrazowym Województwa Warmińsko-Mazurskiego, w tym granice krajobrazów wskazanych w tym dokumencie, w zakresie odpowiadającym poziomowi szczegółowości ustaleń planu ogólnego.




Pełne uwzględnienie zasad ochrony, kształtowania i zagospodarowania krajobrazów, określonych w Audycie krajobrazowym, nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, w których możliwe będzie doprecyzowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i krajobrazowych.

Na terenie gminy Banie Mazurskie zidentyfikowano 12 krajobrazów, zakwalifikowanych do 2 typów krajobrazu. Na terenie gminy Banie Mazurskie nie występują krajobrazy priorytetowe.


Rys. 12. Zidentyfikowane Krajobrazy w gminie Banie Mazurskie



**LEGENDA**

-  Granica opracowania
- Typy zidentyfikowanych krajobrazów
-  3 - leśne
-  6 - wiejskie

0 1 2 3 4 5 km



Źródło: Opracowanie własne

### 7. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO

Na potrzeby planu ogólnego gminy Banie Mazurskie sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, zgodnie z którym, należy dążyć do ograniczania negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze gminy Banie Mazurskie.

Działania minimalizujące szkodliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska:

#### 1) Ochrona powietrza:

- używanie do celów energetycznych paliw o niskiej zawartości siarki (ograniczenie stosowania węgla i paliw węglopochodnych), jak również stosowanie technologii gwarantujących zachowanie standardów jakości powietrza w otoczeniu,
- nielocalizowanie obiektów, których uciążliwość wykracza poza granice działek, na których będą posadowione na terenach wytypowanych pod zabudowę mieszkalną lub zagrodową,
- dążenie i promowanie wykorzystania odnawialnych źródeł energii;

#### 2) Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych:

- Wdrażanie programów mających na celu racjonalizację wykorzystywania nawozów mineralnych oraz organicznych w obrębie GZWP (obniżenie ryzyka przeniesienia zanieczyszczeń w głąb podłoża gruntowego),
- Wdrażanie i rozpowszechnianie rolnictwa ekologicznego oraz stosowanie czystych technologii w gospodarce - w tym w szczególności stosowanie płyt gnojowych, zbieranie gnojowicy w szczelnych zbiornikach itp.,
- Dążenie do utrzymywania równowagi zasobów wód podziemnych,
- Dążenie do wprowadzania systemów odprowadzania i jednoczesnego oczyszczania ścieków o charakterze komunalnym,
- Przeciwdziałanie nielegalnym zrzutom ścieków do wód i ziemi poprzez nakładanie sankcji ekonomicznych, a także wprowadzanie jednolitego systemu kanalizacji ściekowej, a na terenach zurbanizowanych, także kanalizacji deszczowej,

- Równoczesne rozmieszczanie na terenie gminy sieci kanalizacji sanitarnej, a także sieci wodociągowej,
  - Ochrona ujęć wód, a także zadrzewień przybrzeżnych.
- 3) Uregulowanie gospodarki odpadami:
- Usuwanie odpadów, z uwzględnieniem w miarę możliwości ich segregacji u źródła powstania i gromadzenie przed przekazaniem do unieszkodliwiania/składowania,
  - Zapobieganie i minimalizacja powstawania odpadów,
  - Składowanie tylko tych odpadów, których nie da się, z uwagi na warunki techniczno- ekonomiczne odzyskać bądź unieszkodliwić, w sposób bezpieczny dla zdrowia ludzkiego i środowiska,
  - Nasilenie działań edukacyjnych prowadzących do podwyższenia poziomu świadomości ekologicznej i do zmniejszenia ilości powstających odpadów wśród mieszkańców.
- 4) Ochrona powierzchni ziemi i gleby:
- Prowadzenie prac ziemnych przy jak najmniejszej ingerencji w najbardziej urodzajną powierzchniową warstwę próchniczną gleby, właściwe zagospodarowanie odpadów powstałych z robót ziemnych na placu budowy, niedopuszczanie do nadmiernego przesuszenia gleb podczas prowadzenia zabiegów melioracyjnych, stosowanie odpowiedniego nawodnienia,
  - Wzrost świadomości ekologicznej mieszkańców i turystów w zakresie postępowania z powstającymi odpadami, odchodzenie od systemu tzw. „dzikich wysypisk”, na terenie lasów i szlaków turystycznych ustawiane tabliczek z napisem „zakaz zaśmiecania”,
  - Odpowiednie oznakowanie szlaków turystycznych.
- 5) Ochrona wartości krajobrazowych:
- Planowanie nowej zabudowy nawiązującej kształtem architektonicznym i gabarytami do istniejącej regionalnej zabudowy, utrzymanie tradycyjnego pokrycia dachów, kątów spadków dachów, podziałów otworów okiennych, wykorzystanie cegły, kamienia, drewna i dachówki ceramicznej jako materiały budowlane,

- Promowanie zadrzewień śródpolnych dla wzbogacenia krajobrazu, zwiększenia retencji wodnej oraz poprawy warunków lokalnego klimatu.

6) Ochrona bioróżnorodności oraz chronionych gatunków roślin i zwierząt:

- Wyłaczanie lokalnych obniżeń terenu wypełnionych wodą (oczka wodne) z zagospodarowania pod zabudowę,
- Wyłaczanie działek ewidencyjnych, na których występują lokalne obniżenia będące pod wpływem płytko zalegającej wody gruntowej lub wypełnione wodą, z ewentualnego zagospodarowania.

8. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WYNIKAJĄCE Z ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ.

8.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.

**ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem zawartym w §3.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U z 22 grudnia 2023r., poz. 2758)

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

- ZAP* – zapotrzebowanie na nową zabudowę,
- M<sub>20</sub>* – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,
- PUM<sub>0</sub>* – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
- P<sub>20</sub>* – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

**Prognozowana liczba mieszkańców gminy, powiększona o 5% - *M<sub>20</sub>***

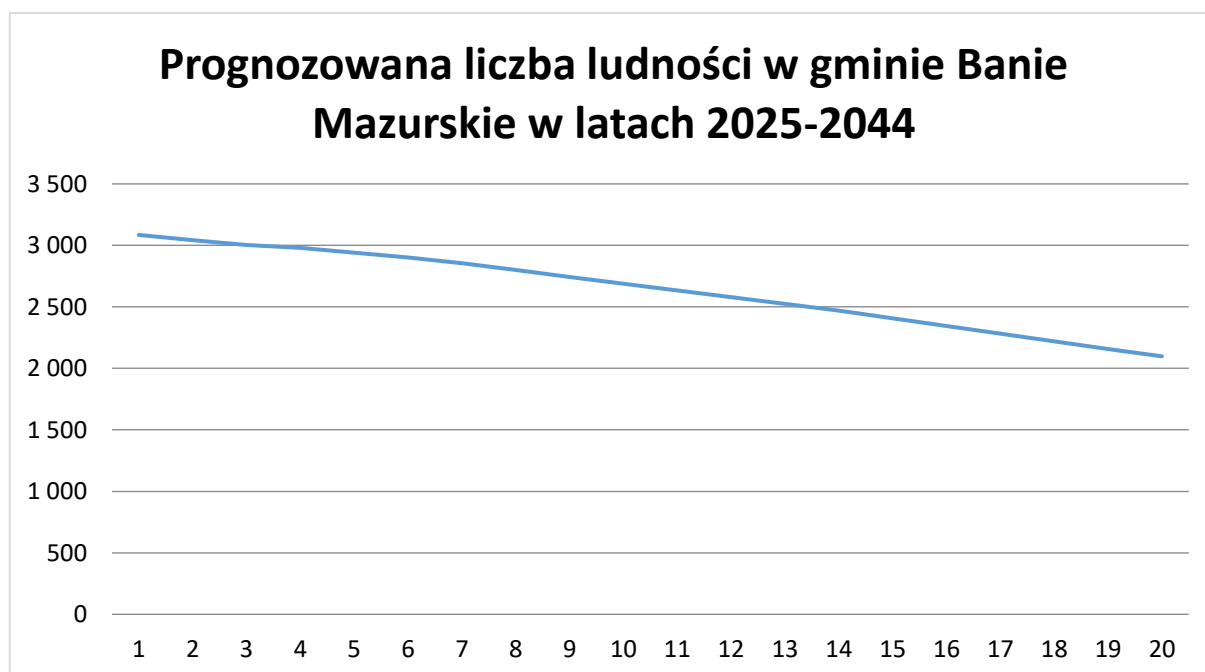
Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy Banie Mazurskie przyjęto zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną – „Prognozą liczby ludności dla gmin na lata 2023-2060” udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z dnia 18.07.2024r.), a następnie powiększono ją o 5%.

Przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców udostępnianych przez statystykę publiczną.

Tab. nr 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Banie Mazurskie na lata 2025 – 2044.

<b>rok</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>	<b>2032</b>	<b>2033</b>	<b>2034</b>
<b>liczba ludności</b>	3 085	3 043	3 004	2 979	2 942	2 902	2 856	2 800	2 743	2 688
<b>rok</b>	<b>2035</b>	<b>2036</b>	<b>2037</b>	<b>2038</b>	<b>2039</b>	<b>2040</b>	<b>2041</b>	<b>2042</b>	<b>2043</b>	<b>2044</b>
<b>liczba ludności</b>	2 634	2 578	2 523	2 469	2 406	2 344	2 283	2 219	2 156	2 098

Źródło: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Prognozowana liczba mieszkańców gminy Banie Mazurskie w roku 2044 powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 2098 \text{ os} \times 1,05 = 2202,9 \text{ os}$$

**Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi -  $PUM_0$ .**

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS (dane na rok 2024) łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Banie Mazurskie wynosi 96 580 m<sup>2</sup>.

$$PUM_0 = 96\ 580\ m^2$$

**Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca -  $P_{20}$ .**

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono wykorzystując następujące wzory zawarte w §3.2 Rozporządzenia:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

- $P_0$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,
- $P_{-10}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- $P_{-20}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$P_0$  - zgodnie z najnowszymi danymi GUS powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Banie Mazurskie na jednego mieszkańca wynosi 30,7 m<sup>2</sup> (dane na rok 2024).

$P_{-10}$  - zgodnie z danymi GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, powierzchnia użytkowa mieszkań

w gminie Banie Mazurskie na jednego mieszkańca wynosi 24,2 m<sup>2</sup> (dane na rok 2014).

$P_{20}$  - zgodnie z danymi GUS, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Banie Mazurskie na jednego mieszkańca wynosi 22,8 m<sup>2</sup> (dane na rok 2004).

$$P_{20}=3P_0-2P_{10}$$

$$P_{20}=3 \times 30,7 \text{ m}^2/\text{os}-2 \times 24,2 \text{ m}^2/\text{os}=43,7 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20}=2P_0-P_{20}$$

$$P_{20}=2 \times 30,7 \text{ m}^2/\text{os}-22,8 \text{ m}^2/\text{os}=38,6 \text{ m}^2/\text{os}$$

Za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) przyjęto wartość obliczoną zgodnie ze wzorem nr 1 - wynoszącą **43,7 m<sup>2</sup>/os**.

$$P_{20}=43,7 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe obliczenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Banie Mazurskie wynosi:

$$ZAP=2202,9 \text{ os}-\frac{96\,580 \text{ m}^2}{43,7 \text{ m}^2/\text{os}}=-7,2 \text{ os}$$

Zgodnie z najnowszymi danymi GUS, liczba mieszkańców gminy Banie Mazurskie wynosi 3141 (dane na rok 2024). W związku z powyższym zgodnie §3. ust.9 pkt.2 Rozporządzenia, przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę wynoszące 500 os.

Zapotrzebowanie na

$$ZAP=500 \text{ os}$$

nową zabudowę w

gminie Banie Mazurskie w perspektywie 20 lat wynosi: **500 osób**.

8.2. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY, NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ.

**OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY BANIE MAZURSKIE**

Na terenie gminy Banie Mazurskie obowiązują 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Uchwała Nr XXI/140/2005 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 25 sierpnia 2005 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego elektrowni wiatrowych w obrębie geodezyjnym Grodzisko, Dąbrówka.

2) Uchwała Nr XXIV/132/09 Rady Gminy Banie Mazurskie z dnia 28 października 2009 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi: Banie Mazurskie, Miczuły, Dąbrówka Polska, Grodzisko.

Łączna powierzchnia terenu gminy objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wynosi **1000 ha** (dane GUS za 2023 r.), co stanowi około **4,9 %** jej powierzchni.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powierzchnia terenów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi: **6,0966 ha**, w tym funkcji, umożliwiającej realizację:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni **0,4122 ha**;
- zabudowy zagrodowej o powierzchni **3,8056 ha**;
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o powierzchni **1,8788 ha**.

8.3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART.13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY.

**Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy**

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wybrano jako model część osiedla domów jednorodzinnych wolnostojących, zlokalizowanych przy ul. Kościuszki, ul. Warmińskiej, ul Mazurskiej oraz ul. Konopnickiej.

W ramach powierzchni zabudowy mieszkaniowej w analizie wzięto pod uwagę wyłącznie powierzchnię budynków mieszkalnych.

#### **Charakterystyka modelu:**

Model stanowi część osiedla, charakteryzującego się zabudową mieszkaniową jednorodziną, odzwierciedlającą współczesne trendy w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie Banie Mazurskie. Stanowi więc model reprezentatywny, który może posłużyć do wyliczenia średnich wskaźników modelowych i wyliczenia chłonności terenów niezbudowanych w MPZP oraz OUZ.

#### **Obszar badań i uśrednione wskaźniki zagospodarowania przestrzennego:**

W wyniku przeprowadzonych analiz i badań na ww. próbce reprezentatywnej otrzymano następujące wyniki.

Obszar badań obejmuje tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi o powierzchni ok. 4,8 ha, w ramach których powierzchnia zabudowy wynosi ok. 0,25 ha. Średnia powierzchnia działki budowlanej, na których realizowana jest zabudowa mieszkaniowa wynosi 1500 m<sup>2</sup>. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę wyłącznie budynki mieszkalne kształtuje się na poziomie 0,05.

Średnia wysokość zabudowy mieszkaniowej wyrażona w kondygnacjach wynosi średnio 1,92.

Do określenia średniej intensywności zabudowy wykorzystano wyliczone powyżej średnie wskaźniki powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz średnią wysokość zabudowy mieszkaniowej.

Zatem średnia intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi 0,096.

Do celów modelowych przyjęto założenie, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego będzie stanowiła 60% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkalnej.

Do obliczeń wykorzystano również średnią powierzchnię użytkową przypadającą na 1 mieszkańca w gminie, tj. 30,7 m<sup>2</sup>/os, przyjętą na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych i rozdziale 8.1 niniejszego uzasadnienia.

Pozwoliło to określić chłonność terenów zabudowanych w przykładowym obszarze modelowym. Chłonność wynosi 2,85 os./1500 m<sup>2</sup> powierzchni terenu modelowego.

Tabela. Chłonność terenów zabudowanych – Model Nr 1 dla Strefy SJ.

POWIERZCHNI A OGÓŁEM OBSZARU MODELOWEG O [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA ZABUDOWY W POWIERZCHNI OGÓŁEM [m <sup>2</sup> ]	ŚREDNI WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	ŚREDNIA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W KONDYGNACJAC H	ŚREDNI WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ [m <sup>2</sup> ]	UDZIAŁ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ W POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ OBSZARU MODELOWEGO [m <sup>2</sup> ]	CHŁONNOŚĆ OBSZARU MODELOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄC A ŚREDNIĄ POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ PRZYPADAJĄCĄ NA 1 MIESZKAŃCA [OSOB.]	CHŁONNOŚĆ PRZYPADAJĄCA NA 1M <sup>2</sup> POWIERZCHNI OBSZARU MODELOWEGO [OSOB.]	CHŁONNOŚĆ PRZYPADAJĄCA NA 1500 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI OBSZARU MODELOWEGO [OSOB.]
<b>48006,00</b>	<b>2526,00</b>	<b>0,05</b>	<b>1,92</b>	<b>0,096</b>	<b>4608,58</b>	<b>0,60</b>	<b>2765,15</b>	<b>90,07</b>	<b>0,0019</b>	<b>2,85</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji Gruntów i Budynków.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wybrano jako model zabudowę wielorodzinną w miejscowości Mieczniki.

**Charakterystyka modelu:**

Jest to zabudowa, stanowiąca model reprezentatywny, który może posłużyć do wyliczenia średnich wskaźników modelowych i wyliczenia chłonności terenów niezbudowanych w MPZP oraz OUZ.

W ramach powierzchni zabudowy mieszkaniowej w analizie wzięto pod uwagę wyłącznie powierzchnię budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

**Obszar badań i uśrednione wskaźniki zagospodarowania przestrzennego:**

W wyniku przeprowadzonych analiz i badań na ww. próbkę reprezentatywnej otrzymano następujące wyniki.

Obszar badań obejmuje tereny zabudowane o powierzchni 0,12 ha, w ramach których powierzchnia zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wynosi 0,03 ha. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę wyłącznie budynki mieszkalne kształtuje się na poziomie 0,25.

Średnia wysokość zabudowy mieszkaniowej wyrażona w kondygnacjach wynosi 1,0.

Do określenia średniej intensywności zabudowy wykorzystano wyliczone powyżej średnie wskaźniki powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz średnią wysokość zabudowy mieszkaniowej. Zatem średnia intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi 0,25.

Do celów modelowych przyjęto założenie, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego będzie stanowiła 80% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkalnej.

Do obliczeń wykorzystano również średnią powierzchnię użytkową przypadającą na 1 mieszkańca w gminie, tj. 30,7 m<sup>2</sup>/os, przyjętą na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych i rozdziale 8.1 niniejszego uzasadnienia.

Pozwoliło to określić chłonność terenów zabudowanych w przykładowym obszarze modelowym. Chłonność wynosi 7,80 os./1200 m<sup>2</sup> powierzchni terenu modelowego.

Tabela. Chłonność terenów zabudowanych – Model Nr 2 dla Strefy SW.

POWIERZCHNI A OGÓŁEM OBSZARU MODELOWEG O [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA ZABUDOWY W POWIERZCHNI OGÓŁEM [m <sup>2</sup> ]	ŚREDNI WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	ŚREDNIA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W KONDYGNACJAC H	ŚREDNI WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ [m <sup>2</sup> ]	UDZIAŁ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ MIESZKAŃ W POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ [m <sup>2</sup> ]	CHŁONNOŚĆ OBSZARU MODELOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄC A ŚREDNIĄ POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ PRZYPADAJĄCĄ NA 1 MIESZKAŃCA [OSOB.]	CHŁONNOŚĆ PRZYPADAJĄCA NA 1m <sup>2</sup> POWIERZCHNI OBSZARU MODELOWEGO [OSOB.]	CHŁONNOŚĆ PRZYPADAJĄCA NA 1200 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI OBSZARU MODELOWEGO [OSOB.]
<b>1200</b>	<b>300</b>	<b>0,25</b>	<b>1,0</b>	<b>0,25</b>	<b>300</b>	<b>0,8</b>	<b>240</b>	<b>7,82</b>	<b>0,0065</b>	<b>7,80</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji Gruntów i Budyneków.

3. Dla zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej wybrano jako model teren wsi Sapałówka oraz Ściborki.

**Charakterystyka modelu:**

Są to typowe miejscowości w gminie Banie Mazurskie, gdzie występuje zabudowa zagrodowa. Stanowi więc model reprezentatywny, który może posłużyć do wyliczenia średnich wskaźników modelowych i wyliczenia chłonności terenów niezbudowanych w mpzp oraz OUZ.

W ramach powierzchni zabudowy mieszkaniowej w analizie wzięto pod uwagę wyłącznie powierzchnię budynków mieszkalnych.

**Obszar badań i uśrednione wskaźniki zagospodarowania przestrzennego:**

W wyniku przeprowadzonych analiz i badań na ww. próbce reprezentatywnej otrzymano następujące wyniki.

Obszar badań zajmuje powierzchnię ok. 2,54 ha, w ramach której powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej wynosi ok. 0,066 ha. Średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 4000 m<sup>2</sup>. Średni wskaźnik powierzchni zabudowy, biorąc pod uwagę wyłącznie budynki mieszkalne kształtuje się na poziomie 0,03.

Średnia wysokość zabudowy mieszkaniowej wyrażona w kondygnacjach wynosi 1,0.

Do określenia średniej intensywności zabudowy wykorzystano wyliczone powyżej średnie wskaźniki powierzchni zabudowy mieszkaniowej oraz średnią wysokość zabudowy mieszkaniowej. Zatem średnia intensywność zabudowy mieszkaniowej wynosi 0,03.

Do celów modelowych przyjęto założenie, że powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego będzie stanowiła 60% powierzchni całkowitej zabudowy mieszkalnej.

Do obliczeń wykorzystano również średnią powierzchnię użytkową przypadającą na 1 mieszkańca w gminie, tj. 30,7 m<sup>2</sup>/os, przyjętą na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych i rozdziale 8.1 niniejszego uzasadnienia.

Pozwoliło to określić chłonność terenów zabudowanych w przykładowym obszarze modelowym. Chłonność wynosi 2,00 os./4000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu modelowego.

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

Tabela. Chłonność terenów zabudowanych – Model Nr 3 dla Strefy SZ.

POWIERZCHNI A OGÓŁEM OBSZARU MODELOWEG O [m <sup>2</sup> ]	POWIERZCHNIA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W POWIERZCHNI OGÓŁEM [m <sup>2</sup> ]	ŚREDNI WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	ŚREDNIA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W KONDYGNACJAC H	ŚREDNI WSKAŹNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	POWIERZCHNIA CAŁKOWITA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ [m <sup>2</sup> ]	UDZIAŁ POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ W POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ [m <sup>2</sup> ]	CHŁONNOŚĆ OBSZARU MODELOWEGO, UWZGLĘDNIAJĄC A ŚREDNIĄ POWIERZCHNIĘ UŻYTKOWĄ PRZYPADAJĄCĄ NA 1 MIESZKAŃCA [OSOB.]	CHŁONNOŚĆ PRZYPADAJĄCA NA 1M <sup>2</sup> POWIERZCHNI OBSZARU MODELOWEGO [OSOB.]	CHŁONNOŚĆ PRZYPADAJĄCA NA 4000 m <sup>2</sup> POWIERZCHNI OBSZARU MODELOWEGO [OSOB.]
<b>25484,00</b>	<b>664</b>	<b>0,026</b>	<b>1,00</b>	<b>0,026</b>	<b>662,58</b>	<b>0,60</b>	<b>397,55</b>	<b>12,95</b>	<b>0,0005</b>	<b>2,00</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Ewidencji Gruntów i Budyneków.

Powyższe obliczenia stanowią modelowe (reprezentatywne) dane umożliwiające określenie chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego zagospodarowania w strefie

Dla strefy:

1. Wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną **SJ** – chłonność terenów zabudowanych wynosi: **2,85 osób/1500 m<sup>2</sup>**.
2. Wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną **SW** – chłonność terenów zabudowanych wynosi: **7,80 osób/1200 m<sup>2</sup>**.
3. Wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **SZ** – chłonność terenów zabudowanych wynosi: **2,00 osób/4000 m<sup>2</sup>**.

**Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej.**

**1. Na terenach umożliwiających w planach miejscowych i OUZ realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Tabela. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących MPZP i OUZ

POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH W MPZP I OUZ POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ [m <sup>2</sup> ]	UDZIAŁ FUNKCJI MIESZKALNEJ W POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MPZP I OUZ UMOŻLIWIĄCYCH REALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MPZP I OUZ PRZEZNACZONA DO REALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	ŚREDNIA POW.DZIAŁKI [m <sup>2</sup> ]	SZACUNKOWA LICZBA DZIAŁEK MOŻLIWA DO WYZNACZENIA NA TERENACH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH DO REALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	CHŁONNOŚĆ OBSZARU MODELOWEGO (OSOBA/1 DZIAŁKĘ)	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W MPZP I OUZ [OSOBA]
118739	0,5	59369,5	1500	39,58	2,85	<b>113</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

**2. Na terenach umożliwiających w planach miejscowych oraz OUZ realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

Tabela. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących MPZP i OUZ

## PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH W MPZP I OUZ POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ [m <sup>2</sup> ]	UDZIAŁ FUNKCJI MIESZKALNEJ W POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MPZP I OUZ UMOŻLIWIĄCYCH REALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MPZP I OUZ PRZEZNACZONA DO REALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	ŚREDNIA POW.DZIAŁKI [m <sup>2</sup> ]	SZACUNKOWA LICZBA DZIAŁEK MOŻLIWA DO WYZNACZENIA NA TERENACH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH DO REALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	CHŁONNOŚĆ OBSZARU MODELOWEGO (OSOBA/1 DZIAŁKĘ)	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W MPZP I OUZ [OSOBA]
11970	0,5	5985	1200	4,99	7,8	<b>39</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

### 3. Na terenach umożliwiających w planach miejscowych oraz OUZ realizację zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej

Tabela. Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących MPZP i OUZ

POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH W MPZP I OUZ POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ [m <sup>2</sup> ]	UDZIAŁ FUNKCJI MIESZKALNEJ W POWIERZCHNI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MPZP I OUZ UMOŻLIWIĄCYCH REALIZACJĘ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W MPZP I OUZ PRZEZNACZONA DO REALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	ŚREDNIA POW.DZIAŁKI [m <sup>2</sup> ]	SZACUNKOWA LICZBA DZIAŁEK MOŻLIWA DO WYZNACZENIA NA TERENACH NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH DO REALIZACJI FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	CHŁONNOŚĆ OBSZARU MODELOWEGO (OSOBA/1 DZIAŁKĘ)	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W MPZP I OUZ [OSOBA]
29125	0,3	8737,5	4000	2,18	2,0	<b>4</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

8.4. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Banie Mazurskie w perspektywie 20 lat wynosi **500 osób**.

Chłonność terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w tym luk w zabudowie wynosi **łącznie 156 osób**. Chłonność ww. terenów niezabudowanych, nie przekracza wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Banie Mazurskie.

Zgodnie z art. 13d. ust 2 ustawy suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zagrodową i wielorodzinną, nie może być mniejsza niż 70% (350 os.) oraz większa niż 130% (650 os.) wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczona chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz OUZ, pozwoliła na wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) poza obszarami wskazanymi na ten cel w obowiązujących MPZP oraz OUZ.

Na podstawie otrzymanych wyników oraz w związku z art. 13d ust. 3 ustawy, wyznaczono strefy planistyczne (strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową) zarówno na obszarach określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), jak i na pozostałych obszarach gminy.

W celu wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (SJ, SW, SZ) poza obszarami wskazanymi na ten cel w obowiązujących MPZP oraz OUZ, wartość powiększonego do 130% zapotrzebowania pomniejszono o

liczbę osób, dla których istnieje już możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w ramach obowiązujących MPZP i wyznaczonych OUZ.

**650 os. – 156 os. = 494 os.**

Poniżej w tabeli zestawiono obliczenia, dotyczące chłonności terenów, według stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (SJ, SW, SZ) poza obszarami wskazanymi na ten cel w obowiązujących MPZP i OUZ.

**Strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) poza MPZP i OUZ**

Strefa planistyczna	Powierzchnia Strefy planistycznej poza MPZP i OUZ [ha]	Chłonność terenów zabudowanych [os/m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów zabudowanych [os/ha]	Chłonność strefy wyznaczonej poza MPZP i OUZ [os]
SJ	14,95	0,0019	19	284
SW	0	0,0065	65	0
SZ	24,32	0,0005	5	122
<b>SUMA</b>				<b>406</b>

Suma:

**156 os. + 480 os. = 562 os. (112% zapotrzebowania)**

W wyniku wyznaczenia stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) poza obszarami wskazanymi na ten cel w obowiązujących MPZP oraz OUZ, dokonano porównania sumy chłonności ww. terenów z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Banie Mazurskie pozostałym po odliczeniu sumy chłonności terenów wynikających z MPZP i OUZ.

**650 os. – 562 os. = 88 os.**

W związku z powyższym, pozostała do wykorzystania suma chłonności terenów, dla której można jeszcze wyznaczyć strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) poza obszarami wskazanymi na ten cel w obowiązujących MPZP oraz OUZ wynosi **88 osób**.

## 9. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.

### 9.1. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.

Plan ogólny gminy Banie Mazurskie jest aktem planowania przestrzennego, sporządzanym dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych, innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

W planie ogólnym określono się strefy planistyczne (pkt 8.2) oraz gminne standardy urbanistyczne (pkt 8.3). Dodatkowo w planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy OUZ (pkt 8.4).

Gminne standardy urbanistyczne określone w ramach przedmiotowego aktu planowania przestrzennego obejmują gminny katalog stref planistycznych.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono:

- profil funkcjonalny stref planistycznych;
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- wartości maksymalnej wysokości zabudowy;
- wartości maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

### 9.2. STREFY PLANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA w art. 13d ust. 1 albo 3.

W planie ogólnym gminy Banie Mazurskie ustalono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SP – strefy gospodarcze,
- 6) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefy infrastrukturalne,
- 8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) SG – strefy górnictwa,
- 10) SC – strefy cmentarzy,
- 11) SO – strefy otwarte,

12) SK – strefy komunikacji.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym, wzięto pod uwagę w szczególności: ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (4,9% obszaru gminy pokryte jest planami miejscowymi), uwarunkowania społeczno-gospodarcze, przestrzenne i kulturowe gminy określone w art. 13b ww. ustawy, obecny stan zagospodarowania terenów, w tym wyposażenie w istniejącą infrastrukturę społeczną i techniczną, dostęp do dróg publicznych, zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy, wynik bilansu w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę i chłonności terenów, jak również przepisy prawa, politykę przestrzenną gminy oraz wnioski złożone do planu ogólnego.

W procesie planistycznym kierowano się również ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i innymi dokumentami strategicznymi szczebla regionalnego i lokalnego. Wyznaczając strefy planistyczne wskazano możliwości przyszłego zagospodarowania terenów poprzez określenie profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), a także ustalenie dla poszczególnych stref wskaźników/wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Profil funkcjonalny określony dla poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone maksymalne lub minimalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania w przyszłości. Nie przesądzają one jednak o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w zakresie tych ustaleń na każdej działce budowlanej objętej daną strefą. Wyznaczenie stref planistycznych wraz z ustaleniem profili podstawowego i dodatkowego oraz parametrów urbanistycznych, stanowić będzie katalog możliwości do uwzględnienia i ustalenia na etapie sporządzenia planu miejscowego w zakresie rozwiązań planistycznych czy decyzji WZ.

Kluczowym będzie zatem ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (lub decyzji WZ) takich parametrów zabudowy oraz przeznaczeń terenów (dopuszczonych w ramach profilu podstawowego i dodatkowego danej strefy planistycznej), które dostosowane będą do lokalnych uwarunkowań i

przepisów prawa, a także wynikać będą ze szczegółowej analizy urbanistycznej terenu.

Strefy planistyczne, umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) wyznaczono, zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy, obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, a także poza ww. obszarami.

Obliczona łączna suma chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących mpzp i OUZ (poza mpzp) oraz poza tymi obszarami wyniosła 127% zapotrzebowania, a niezbędne obliczenia znajdują się w rozdziale 8 niniejszego Uzasadnienia.

### 9.3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE ORAZ PRZYCZYNY ICH USTALENIA W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zakres planu ogólnego określony został w art 13a ust. 1 i 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z przepisów ustawy (art. 13a ust. 4 pkt 1) wynika obowiązek ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Obejmują one, zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminny katalog stref planistycznych, a także mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Biorąc pod uwagę charakter gminy, tendencje w zakresie demografii, starzejące się społeczeństwo, niski przyrost naturalny, a także zauważalne migracje poza teren gminy, odstąpiono od ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Ww. procesy demograficzne i społeczne determinują zasadność utrzymywania placówek oświatowych w mniejszych jednostkach osadniczych, a tym samym zmusza to władze gminy do ich częściowej likwidacji i pozostawienia placówek

jedynie w największych ośrodkach wiejskich gminy. Trudno zatem spełnić obowiązek odległości nowej zabudowy od obiektów szkół podstawowych.

W odniesieniu do odległości zabudowy od obszarów zieleni publicznej, należy podkreślić, iż tereny wiejskie rządzą się innymi zasadami funkcjonowania i zagospodarowania terenów, w szczególności w zakresie zieleni publicznej. Znaczny odsetek terenów otwartych na terenach wiejskich, w tym zieleni naturalnej, lasów i wód, niweluje potrzebę tworzenia parków, czy zieleńców, jak to ma miejsce na obszarach miejskich.

Gminny katalog stref planistycznych zawiera profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wartości parametrów urbanistycznych, zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Profil funkcjonalny – podstawowy oraz dodatkowy – obejmuje możliwe do realizacji w obrębie wyznaczonej strefy rodzaje przeznaczeń dopuszczalnych do ustalenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji WZ.

Także parametry urbanistyczne określone w ramach gminnych standardów urbanistycznych określają tylko przedział wartości, w których powinna się zmieścić ewentualna zabudowa (tj. intensywność i wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy na działce/terenie, jako wartości maksymalne i powierzchnia biologicznie czynna – jako wartość minimalna).

Zawarte w planie ogólnym ustalenia są zatem wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawaniu decyzji WZ, ale ze względu na swój ogólny charakter mają na celu wyznaczenie wyłącznie ram dotyczących zagospodarowania przestrzennego, w granicach, których należy się „poruszać” sporządzając plan miejscowy lub wydając decyzję WZ.

Wymagana ustawowo zgodność przyszłych planów miejscowych z planem ogólnym poddawana będzie ocenie przez wojewodę pod kątem przeznaczenia terenu oraz sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

**GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH:**

**STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ WIELORODZINNĄ – SW** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>2SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>3SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>4SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>5SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>6SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	50	14	30
<b>7SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>8SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren	1,5	50	14	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	wód				
<b>9SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	14	30
<b>10SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>11SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>12SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	14	30
<b>13SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>14SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>15SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>16SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	14	30
<b>17SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>18SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	14	30
<b>19SW</b>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni	1,8	60	14	30

	naturalnej, teren lasu, teren wód				
--	-----------------------------------	--	--	--	--

**STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ JEDNORODZINNĄ – SJ** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil Dodatkowy strefy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy [m]	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy [%]	Maksymalna Wysokość Zabudowy [m]	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej [%]
<b>1SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>2SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>3SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>4SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>5SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>6SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	0,8	40	12	40

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>7SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>8SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>9SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>10SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>11SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>12SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>13SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>14SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>15SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	0,8	40	12	40

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>16SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>17SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>18SJ</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	40
<b>19SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>20SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>21SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>22SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>23SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>24SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>25SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>26SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>27SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>28SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>29SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>30SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>31SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>32SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>33SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>34SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>35SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>36SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>37SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>38SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>39SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>40SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>41SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>42SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>43SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>44SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>45SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>46SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>47SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>48SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>49SJ</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
<b>50SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>51SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>52SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	0,8	40	12	40

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>53SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>54SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>55SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>56SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>57SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>58SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>59SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>60SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>61SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren	0,8	40	12	40

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>62SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>63SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>64SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>65SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>66SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>67SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>68SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>69SJ</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>70SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40

<b>71SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>72SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>73SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>74SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>75SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>76SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>77SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>78SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>79SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>80SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>81SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>82SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>83SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>84SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>85SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>86SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>87SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>88SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>89SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>90SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>91SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>92SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>93SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
<b>94SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>95SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>96SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>97SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>98SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>99SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
<b>100SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>101SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>102SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>103SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>104SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>105SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>106SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>107SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>108SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>109SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>110SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>111SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>112SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>113SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>114SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>115SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>116SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>117SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>118SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>119SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>120SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>121SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>122SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>123SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>124SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>125SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>126SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	60
<b>127SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>128SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>129SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>130SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>131SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>132SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>133SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

<b>134SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>135SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>136SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>137SJ</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>138SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>139SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>140SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>141SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
<b>142SJ</b>	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40

**STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ – SZ** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>2SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>3SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>4SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>5SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>6SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>7SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>8SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>9SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>10SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>11SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>12SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>13SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>14SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>15SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>16SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>17SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>18SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>19SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>20SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>21SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>22SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>23SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>24SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>25SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>26SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>27SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>28SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>29SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>30SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>31SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>32SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>33SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>34SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>35SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>36SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>37SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>38SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>39SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>40SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>41SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>42SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>43SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>44SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>45SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>46SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
<b>47SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>48SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>49SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>50SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>51SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>52SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>53SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>54SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>55SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>56SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>57SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>58SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>59SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>60SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>61SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>62SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>63SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>64SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>65SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>66SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>67SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>68SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>69SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>70SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>71SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>72SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>73SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>74SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>75SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>76SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>77SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>78SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>79SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>80SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>81SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>82SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>83SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>84SZ</b>	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>85SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>86SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>87SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>88SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>89SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>90SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>91SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>92SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>93SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>94SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>95SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>96SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>97SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>98SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>99SZ</b>	teren usług, teren zieleni	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>100SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>101SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>102SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>103SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>104SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>105SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>106SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>107SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>108SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>109SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>110SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>111SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>112SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>113SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>114SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	15	40
<b>115SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>116SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>117SZ</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	15	30
<b>118SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>119SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>120SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>121SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>122SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>123SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>124SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>125SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>126SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>127SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>128SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>129SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>130SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>131SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>132SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>133SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>134SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>135SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>136SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>137SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>138SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>139SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>140SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>141SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>142SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>143SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>144SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>145SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>146SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>147SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>148SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>149SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>150SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>151SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>152SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>153SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>154SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>155SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>156SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>157SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>158SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>159SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>160SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>161SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>162SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>163SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>164SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>165SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>166SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>167SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>168SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>169SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>170SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>171SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>172SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>173SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>174SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>175SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>176SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>177SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>178SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>179SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>180SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>181SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>182SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>183SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>184SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>185SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>186SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>187SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>188SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>189SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>190SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>191SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>192SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>193SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>194SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>195SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>196SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>197SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>198SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>199SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>200SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>201SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>202SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>203SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>204SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>205SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>206SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>207SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>208SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>209SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>210SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>211SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>212SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>213SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>214SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>215SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>216SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>217SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>218SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>219SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>220SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>221SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>222SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>223SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>224SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>225SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>226SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>227SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>228SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>229SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>230SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>231SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>232SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>233SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>234SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>235SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>236SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>237SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>238SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>239SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>240SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>241SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>242SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>243SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>244SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>245SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>246SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>247SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>248SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>249SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>250SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>251SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>252SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>253SZ</b>	teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>254SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>255SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>256SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>257SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>258SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>259SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>260SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>261SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>262SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>263SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>264SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>265SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>266SZ</b>	teren usług, teren zieleni	1	50	15	30

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>267SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>268SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>269SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>270SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>271SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>272SZ</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>273SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	40
<b>274SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>275SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>276SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>277SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	15	30
<b>278SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	30
<b>279SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>280SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>281SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>282SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>283SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>284SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>285SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>286SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40

<b>287SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>288SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>289SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>290SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>291SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>292SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
<b>293SZ</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40

**STREFA USŁUGOWA – SU** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SU</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>2SU</b>	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>3SU</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>4SU</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>5SU</b>	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	14	40
<b>6SU</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	60	40
<b>7SU</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>8SU</b>	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren	1	40	12	40

	wód				
<b>9SU</b>	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>10SU</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
<b>11SU</b>	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40

**STREFA GOSPODARCZA – SP** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>2SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>3SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30
<b>4SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>5SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>6SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>7SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>8SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
<b>9SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	14	30
<b>10SP</b>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30

**STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ – SR – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%**

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>2SR</b>	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>3SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>4SR</b>	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>5SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>6SR</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>7SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>8SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>9SR</b>	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>10SR</b>	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>11SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30

<b>12SR</b>	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>13SR</b>	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>14SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>15SR</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>16SR</b>	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>17SR</b>	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>18SR</b>	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
<b>19SR</b>	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	70	15	40
<b>20SR</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	15	40

**STREFA INFRASTRUKTURALNA – SI** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
<b>2SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren	-	-	-	30

	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>3SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
<b>4SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
<b>5SI</b>	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
<b>6SI</b>	teren zieleni urządzonej	-	-	-	30
<b>7SI</b>	teren zieleni urządzonej	-	-	-	30
<b>8SI</b>	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20

**STREFA ZIELENI I REKREACJI – SN** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>2SN</b>	teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
<b>3SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren	-	-	-	50

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	lasu				
<b>4SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>5SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>6SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>7SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>8SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>9SN</b>	teren usług sportu i rekreacji,	-	-	-	50

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
<b>10SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>11SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>12SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
<b>13SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>14SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>15SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

<b>16SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>17SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
<b>18SN</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
<b>19SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
<b>20SN</b>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

**STREFA CMENTARZY – SC.** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren	-	-	-	50

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	wód				
<b>2SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>3SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>4SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>5SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>6SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>7SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>8SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>9SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>10SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>11SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>12SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>13SC</b>	teren usług kultu religijnego,	-	-	-	50

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>14SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>15SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>16SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>17SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>18SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>19SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>20SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>21SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>22SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

<b>23SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>24SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>25SC</b>	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30
<b>26SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>27SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>28SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>29SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>30SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>31SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>32SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>33SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>34SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>35SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>36SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>37SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>38SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>39SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>40SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren	-	-	-	50

	lasu, teren wód				
<b>41SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>42SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>43SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50
<b>44SC</b>	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	50

**STREFA GÓRNICTWA – SG – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się**

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
<b>2SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
<b>3SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren	-	-	-	-

PLAN OGÓLNY GMINY BANIE MAZURSKIE

	usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
<b>4SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
<b>5SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
<b>6SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
<b>7SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
<b>8SG</b>	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urzędzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

**STREFA OTWARTA – SO** – min. udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SO</b>		-	-	-	-
<b>2SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>3SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>4SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>5SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>6SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>7SO</b>		-	-	-	-
<b>8SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>9SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>10SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>11SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>12SO</b>	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>13SO</b>		-	-	-	-
<b>14SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>15SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>16SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

<b>17SO</b>	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>18SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>19SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>20SO</b>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
<b>21SO</b>		-	-	-	-
<b>22SO</b>		-	-	-	-

**STREFA KOMUNIKACYJNA – SK** min. udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się

**PROFIL PODSTAWOWY:** teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury techniczne

Oznaczenie	Profil dodatkowy strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy [m]	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
<b>1SK</b>	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
<b>2SK</b>	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

#### 9.4. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ORAZ PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ze względu na fakt, iż teren gminy nie posiada obowiązujących planów miejscowych, które pokrywają obszar całej gminy, uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, w szczególności w zakresie uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach w zabudowie, terenach przyległych do obszarów zwartych zabudów wsi, a także terenach wynikających z polityki przestrzennej gminy.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w pierwszej kolejności pozwoli na koncentrację zabudowy w granicach istniejących jednostek osadniczych poprzez wypełnienie luk w zabudowie, a także umożliwi ich rozbudowę, z uwzględnieniem: istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, ochrony terenów rolniczych i leśnych, terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Właściwe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy ma zatem na celu dbałość o racjonalne wykorzystanie przestrzeni, zapobieganie niekontrolowanej rozbudowie na obszarach otwartych, kierowanie się: zasadami zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz zachowaniem ładu przestrzennego.

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „wyjściowe” granice OUZ.

W analizie uwzględniono budynki występujące na terenie gminy Banie Mazurskie, zaczerpnięte z bazy danych Ewidencji Gruntów i Budyneków, Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT500) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k). Zgodnie z ww. Rozporządzeniem, do wyznaczenia OUZ wykorzystano następujące rodzaje budynków, według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- 1) Budynki przemysłowe – 101,

- 2) Budynki handlowo-usługowe – 103,
- 3) Budynki biurowe – 105,
- 4) Budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej – 106,
- 5) Budynki oświaty, nauki, i kultury oraz budynki sportowe – 107,
- 6) Pozostałe budynki niemieszkalne – 109,
- 7) Budynki mieszkalne – 110.

W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, uwzględniając lokalne uwarunkowania, przepisy prawa oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono zakres „wyjściowego” OUZ do minimum w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ponieważ na ww. obszarach nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, a pozwolenia na budowę uzyskuje się na podstawie planów miejscowych.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. Rozporządzenia, możliwe było rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając przy tym lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Maksymalną powierzchnię rozszerzenia granic OUZ obliczono zgodnie z poniższym wzorem.

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

Gdzie:

**P<sub>p</sub>** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

**P<sub>b</sub>** - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia,

**P<sub>u</sub>** - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia.

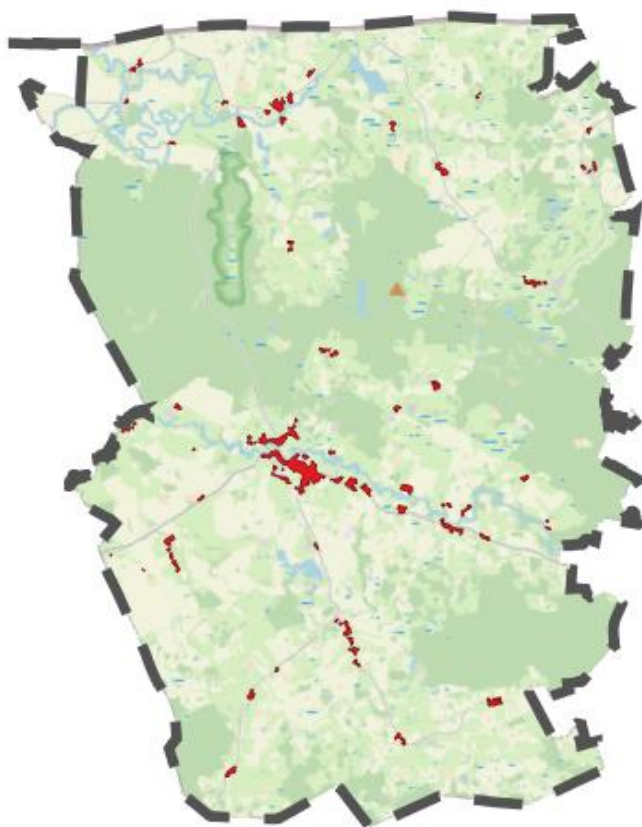
$$P_p = 25\% * (3\,018\,492,83 - 951\,630,75)$$

$$P_p = 516\,715,52 \text{ m}^2$$

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych, obszary uzupełnienia zabudowy w gminie Banie Mazurskie rozszerzono o **396 624,25 m<sup>2</sup>**. Granice OUZ dostosowywano do granic działek ewidencyjnych oraz terenów faktycznego użytkowania nieruchomości. Rozszerzając zakres OUZ uwzględniono luki w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejącej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio z „wyjściowymi” OUZ. Biorąc pod uwagę charakter gminy i jej rozwój pod kątem sezonowego napływu ludności wykorzystującej swoje nieruchomości na cele zabudowy rekreacji indywidualnej, uwzględniając politykę przestrzenną gminy, lokalne uwarunkowania, możliwość rozwoju społeczno-gospodarczego, a także wnioski złożone do planu ogólnego, dokonano poszerzeń „wyjściowego” OUZ także na tereny poza granicami jednostek osadniczych.

Ostateczny obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię **1 348 255 m<sup>2</sup>** i przedstawiony został na poniższym rysunku.

**Rys. nr 13. Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)**



*Źródło: Opracowanie własne*

## SPIS RYSUNKÓW

Rys. 1. Gmina Banie Mazurskie na tle województwa warmińsko-mazurskiego

Rys. 2. Gmina Banie Mazurskie na tle powiatu gołdapskiego

Rys. 3. Formy ochrony przyrody

Rys. 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Rys. 5. Rowy melioracyjne

Rys. 6. Obszary występowania ujęć wodnych

Rys. 7. Obszar GZWP

Rys. 8. Występowanie złóż

Rys. 9. Zabytki w granicach gminy Banie Mazurskie

Rys. 10. Rozmieszczenie gruntów rolnych i leśnych

Rys. 11. Sieć komunikacyjna

Rys. 12. Zidentyfikowane krajobrazy w gminie Banie Mazurskie

Rys. 13. Obszary Uzupelnienia Zabudowy (OUZ)